# 8
# Toegelaten instellingen volkshuisvesting

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Herziening van de regels over toegelaten instellingen (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) ( 32769 );**
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting ( 33966 ).**

(Zie vergadering van heden.)

De beraadslaging wordt hervat.

☐

Minister **Blok**:
Voorzitter. De meeste sprekers gingen logischerwijs in op de lange voorgeschiedenis, niet alleen van deze wet, maar van de hele zoektocht in Nederland naar een goede manier om de huisvesting voor mensen met een laag inkomen te regelen. Dat is een grondwettelijke opdracht, die, zoals mevrouw De Vries aangaf, in de vorige eeuw al is opgepakt door particulier initiatief. In de loop der tijd kreeg de Staat een steeds grotere en vaak ook een verschillende rol.

Een heel beslissend moment hierin was de bruteringsoperatie van de toenmalige staatssecretaris Heerma. De heer Duivesteijn kon uitgebreid en uit eigen ervaring vertellen dat staatssecretaris Heerma, maar ook de Kamer, als vervolg op deze nogal financiële bruteringsoperatie een aantal dingen goed wilde regelen, waaronder het taakgebied, het toezicht op woningcorporaties, de positie van de huurders en de democratische inbedding. Hoewel die wens er toen was en ook bij een groot aantal van mijn ambtsvoorgangers leefde, is het tot op heden steeds niet gelukt om dit goed vast te leggen in wet- en regelgeving.

Hoe noodzakelijk het was om het scherper af te bakenen, bleek aan de hand van een aantal incidenten. Hoewel verreweg de meeste woningcorporaties hun nuttige werk goed en zorgvuldig hebben gedaan, waren er incidenten die de hele sector ten onrechte een besmette naam hebben gegeven. Natuurlijk kunnen we ons allemaal nog voor de geest halen wat er is gebeurd met bijvoorbeeld het ss Rotterdam en de campus van Servatius. We kennen de vele voorbeelden van ontspoorde commerciële activiteiten. Tegelijkertijd waren op heel veel plaatsen corporaties druk bezig met goed werk te doen, met goede huisvesting en stads- en dorpsvernieuwing.

Maar het aantal incidenten was te groot om ze te zien als losse incidenten. Iets was niet goed geregeld in het toezicht, in de omschrijving van het taakgebied en in de democratische inbedding. Dat vormde een belangrijke reden om over te gaan tot wetgeving. De incidenten waren zo ingrijpend en leidden tot zo veel commotie dat de Tweede Kamer heeft gezegd: dit vraagt om een parlementaire enquête om nog veel scherper in beeld te krijgen wat er precies is misgegaan, waarom dat is misgegaan en tot welke aanbevelingen het moet leiden. De uitkomsten van die enquête kunnen worden meegenomen in dit debat. Ze hebben ook een belangrijke rol gespeeld in het debat met de Tweede Kamer. Het is niet zo dat in het voorstel alle conclusies letterlijk zijn overgenomen. Maar het vaak onthutsende beeld dat uit die enquête naar voren kwam, speelt wel een rol bij de vormgeving van deze wet.

Naast die enquête speelt overigens ook de Europese regelgeving een rol, evenals de afspraken die ambtsvoorganger Van der Laan in 2009 heeft gemaakt. Daaruit vloeit in ieder geval voort dat er, ter voorkoming van staatssteun en ter bevordering van een eerlijk speelveld op de woningmarkt, ten minste een administratieve scheiding nodig is in woningcorporaties.

De enquêtecommissie kwam tot een heel scherpe conclusie. Zij gaf niet alleen aan dat het toezicht beter geregeld moet worden en dat de positie van de huurders beter geregeld moet worden, maar zij zei ook dat een woningcorporatie zich eigenlijk alleen nog maar moet bezighouden met sociale woningbouw, bondig samengevat: "niet-DAEB is niet doen". De heer Van Dijk noemde die term ook. Dit zou betekenen dat het bijvoorbeeld ook in gebieden van stads- en dorpsvernieuwing niet meer mogelijk zou zijn voor woningcorporaties om bijvoorbeeld middeldure huurwoningen te bouwen, zelfs als de markt dat niet wil doen.

Ik had in 2013 al een afspraak gemaakt met Aedes. Daar heb ik de Eerste Kamer ook schriftelijk over geïnformeerd. Een groot aantal onderdelen van het beleid rond woningcorporaties heb ik met Aedes vastgelegd. Onderdeel daarvan was dat ik niet zo'n scherpe knip zou maken als de enquêtecommissie aangaf, maar dat ik waar dat nodig was in het kader van stads- of dorpsvernieuwing en waar de markt het aantoonbaar niet zou willen doen — ik verwijs naar de markttoets die ook in de wet is gekomen — ruimte zou laten voor het bouwen van middeldure woningen. Zo kunnen wijken gemengd zijn en een gezonde opbouw hebben. Ik heb toen ook met Aedes afgesproken dat dit langs twee routes zou kunnen. Een van die routes is de juridische scheiding. Bij die route zijn er de meeste waarborgen voor het veiligstellen van het maatschappelijk vermogen en dus ook voor de huurders. Wanneer zaken misgaan bij de commerciële activiteiten, hoeven de huurders daar niet de rekening van te betalen. Een juridische scheiding zou dus de meeste veiligheid bieden.

Omdat dit organisatorisch niet voor alle corporaties wenselijk zou zijn, heb ik in de overeenkomst met Aedes ook de mogelijkheid geboden voor een administratieve scheiding. Daarbij zijn de huurders minder goed beschermd. Uiteindelijk is er tegenover de kredietverstrekkers één debiteur, met de gemengde sociale huurvoorraad en de vrijesectorhuurvoorraad. Ik heb toen ook in de overeenkomst vastgelegd dat er bij een administratieve scheiding wel meer waarborgen plaatsvinden: de markttoets en zwaarder toezicht. Er zijn meer waarborgen opdat het niet zal misgaan. In het verleden is het immers te vaak misgegaan.

Op deze manier gaan we uit van de omineuze titel van het enquêterapport, Ver van huis, en kunnen we ervoor zorgen dat de huurders weer in positie komen en dat er bescherming is tegen te wilde commerciële avonturen, zonder dat we stadsvernieuwing helemaal onmogelijk maken. Op deze manier kunnen we ervoor zorgen dat we helderheid creëren voor woningcorporaties, waardoor er ook weer een helder investeringsklimaat komt. Dat is van groot belang voor de bouwsector, omdat met investeringsplannen die in het randgebied zitten tussen DAEB en niet-DAEB nog even wordt gewacht tot zo'n wet is aangenomen. Voor al deze

belangrijke doelgroepen in Nederland, de mensen die daar een huis zoeken of daar een baan hebben, is het van groot belang dat we nu helderheid creëren en dat we de woningbouwsector van "ver van huis" weer terug naar huis kunnen brengen.

Ik wil de aan mij gestelde vragen beantwoorden in een aantal hoofdstukken. Allereerst zal ik ingaan op de vragen die zijn gesteld over het werkdomein en hoe wij omgaan met Europese regelgeving. Dan kom ik op de vragen die gesteld zijn over het toezicht. Vervolgens beantwoord ik de vragen over de positie van de huurder en de positie van de gemeente. Er zijn een aantal vragen gesteld over de AMvB die de Kamer van mij heeft gekregen in een voorhangprocedure. Daarover zal ik met de Tweede Kamer nog in debat gaan. Het gaat daarbij om het passend toewijzen en de erfpacht. Vervolgens kom ik op de vragen over de wooncoöperatie. Daarna beantwoord ik de diverse vragen rond het brede gebied wonen en huren.

Allereerst kom ik op het werkdomein. De heer Van Dijk vroeg waarom ik niet heb gekozen voor de scherpe afbakening van de enquêtecommissie, namelijk: niet-DAEB helemaal niet doen. Ik heb met Aedes afgesproken dat, als de markt het aantoonbaar niet wil doen — dat toetsen we ook — het wel mogelijk moet blijven om in het kader van stads- en dorpsvernieuwing gemengd te kunnen bouwen onder een aantal strikte voorwaarden. Vandaar dat we die ruimte wel bieden in deze wet.

Mevrouw De Vries stelde vervolgens een aantal vragen over de ruimte die er dan nog wordt geboden en de waarborgen die ik daarbij stel. Ik doe één stapje terug voordat ik inga op de precieze voorwaarden. Het is een keuze van de woningcorporaties of ze niet-DAEB willen blijven doen. Ik ben ook bij corporaties langs geweest die zelf, vaak al voordat dit debat plaatsvond, hebben gezegd: wij vinden toch gewoon dat DAEB onze kerntaak is. Mevrouw De Vries noemde onder meer de Wooncompagnie in Noord-Holland. De Wooncompagnie vertelde mij, toen ik daar recent een complex opende, dat zij zelf die beslissing al een tijdje geleden genomen heeft. Zo ben ik ook bij corporaties geweest in bijvoorbeeld Venlo of Zwolle die zelf hebben gezegd: als op dit moment een wijk waarvan wij alle grond bezitten geherstructureerd wordt, dragen wij een deel van de grond over aan een bouwbedrijf dat het vrijesectordeel doet en dan bouwen wij zelf het socialehuurdeel. Zonder dat er wetgeving voor nodig was, hebben veel organisaties zelf die afweging gemaakt.

Als een woningcorporatie toch zegt dat zij ook het niet-DAEB-deel wil kunnen bouwen — nogmaals, daar wil ik onder voorwaarden ruimte voor bieden — dan is er een vervolgvraag. Als een woningcorporatie kiest voor juridische scheiding, dan zijn er minder waarborgen nodig van mijn kant, omdat financiering van de niet-DAEB-dochter alleen een financiering is aan die bv. Mocht het onverhoopt misgaan, dan kan die dus niet de hele sociale poot meetrekken. Dat betekent ook dat ik als hoeder van de sociale volkshuisvesting en het gemeenschappelijk vermogen dat daarin zit, in dat geval wat minder streng erop toe hoef te zien. Mocht een corporatie er toch voor kiezen om administratief te scheiden en niet-DAEB te bouwen, dan kan dat, maar dan treedt ook de clausule uit de overeenkomst met Aedes in werking. Dan zijn er wel extra waarborgen nodig om te voorkomen dat de sociale huursector wordt meegetrokken. Overigens gaat in dat geval ook de marktverstoringstoets van de Europese Commissie zwaarder wegen. De garantie die bestemd is voor sociale huur gaat, omdat het om één rechtspersoon gaat, in feite ook gelden voor de activiteiten die feitelijk geen sociale huur zijn. Formeel is dat niet zo, maar iedere crediteur weet dat een financier, als er op 90% van de balans een staatsgarantie drukt via het WSW, en er in de laatste 10% commerciële activiteiten iets misgaat, dan toch zou verwachten dat hij mee kan liften op die staatsgarantie. Dat is helaas ook hoe het de afgelopen jaren vaak is gegaan.

Welke extra waarborgen voorzien wij in zo'n geval? Het gaat dus om uitsluitend administratief gescheiden en om niet-DAEB-activiteiten. Allereerst is dat de markttoets. Als daar uitkomt dat de markt het niet wil doen, dan mag er gebouwd worden en dan mag daar ook een interne lening op plaatsvinden, als dat nodig is. Ook in dat geval is de eerste voorkeur een externe lening, om een eerlijk speelveld te creëren met andere aanbieders. Als dat echter niet kan, dan mag er een interne lening plaatsvinden, maar — daarin ben ik gebonden aan Europese regels op het gebied van kruissubsidiëring — er mag niet zomaar onbeperkt intern geleend worden. De middelen die daarvoor gebruikt mogen worden, mogen niet hoger zijn dan de jaarwinst en ze moeten de opbrengst zijn van de verkoop, minus door het Waarborgfonds geborgde leningen, zodat je ook echt weet dat het vrije middelen zijn.

Dat is iets anders — mevrouw De Vries vroeg daarnaar — dan het eigenmiddelenbeleid van het Waarborgfonds. Het Waarborgfonds hanteert een eigenmiddelenbeleid vanuit de gedachte dat een borgstelling alleen gebruikt moet worden als die echt nodig is, dus als er vrije middelen zijn, dan moeten die allereerst gebruikt worden om geborgde leningen af te lossen. Dat doet het Waarborgfonds niet om aan Europese regelgeving te voldoen, maar om ervoor te zorgen dat er niet nodeloos veel borgstelling verstrekt is. De voorwaarden over de omvang van de geborgde leningen en dat het opbrengsten moeten zijn uit de jaren na 2012, dus dat je niet eindeloos mag terugrekenen, heb ik in de wet opgenomen om te voorkomen dat we in strijd komen met Europese staatssteunregelingen.

Een tweede Europese voorwaarde gaat over de overcompensatie. Mevrouw De Vries vroeg daar ook naar. Dat is in feite een toets op de vraag of er niet middels de WSW-garantie, in feite een staatsgarantie, middels inbreng van vaak grond onder de kostprijs, meer gecompenseerd wordt dan strikt nodig is om die sociale huisvestingstaken uit te kunnen oefenen. Daarover hebben we een rekenregel in de AMvB opgenomen, die eigenlijk het gerealiseerde rendement afzet tegen het bruto aanvangsrendement (BAR), zoals dat gebruikelijk is in de onroerendgoedsector. Wij hebben daarbij echter ook aangegeven dat corporaties de mogelijkheid hebben om een alternatieve berekeningswijze aan te vragen van die overcompensatie, indien zij van mening zijn dat in hun geval, omdat ze in een bijzonder gebied liggen of omdat ze een bijzondere samenstelling van de woningvoorraad hebben, de standaardrekenregel niet passend is. Daarvoor hebben we dus eigenlijk een heel ruim geformuleerd maatwerkartikel opgenomen.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
De minister heeft gelijk op dit punt. Dat staat er ook allemaal netjes in. Het enige waar ik een beetje beducht voor was, is het volgende. Stel je hebt een corporatie die heel erg

goed haar best doet om de eigen bedrijfslasten zo laag mogelijk te laten zijn. Dat kan betekenen dat ze netto meer in het handje houdt om iets aan de volkshuisvesting te doen. Kan dat dan betekenen dat een corporatie die niets doet en die ervoor zorgt dat haar bedrijfs- en haar exploitatielasten nog hartstikke hoog zijn, aan het einde van het jaar minder positief resultaat overhoudt op de rekening dan wanneer ze ontzettend was gaan besparen? Dat zou ik een perverse prikkel vinden.

Minister **Blok**:
Ja. Dat vind ik een terechte vraag, maar wij voorkomen dat langs een andere route. Allereerst heeft Aedes zelf het initiatief genomen — daar prijs ik Aedes ook voor — om te gaan publiceren hoe het gemiddeld staat met de bedrijfslasten in de sector, ook van de deelnemende corporaties, en hoe zich die lasten verhouden tot dat gemiddelde en tot elkaar. De corporaties nemen nog niet allemaal deel, maar ik heb goede hoop dat dit uiteindelijk wel het geval zal zijn. Daarnaast heb ik ook in de AMvB een norm opgenomen voor de uitgaven aan leefbaarheid, mede op grond van een amendement van de ChristenUnie in de Tweede Kamer. Waar dus wellicht een prikkel zou kunnen ontstaan uit de overcompensatieregel om meer uit te gaan geven als het rendement goed is, ontstaat er een tegengestelde prikkel op grond van de Aedes-benchmark en de normen die we gaan toepassen op de uitgaven aan leefbaarheid. Daarom denk ik dat we de zorg van mevrouw De Vries langs deze route kunnen ondervangen.

De heren Duivesteijn en Kuiper vroegen of gemengde projecten, met name in het kader van wonen en zorg, nog wel doorgang kunnen vinden, ook als het gemengde DAEB- en niet-DAEB-projecten zijn. Zoals ik net in mijn inleiding al aangaf, komt er überhaupt geen verbod op niet-DAEB, alleen hangt het van de vormgeving van de corporaties af — wel of niet juridisch gescheiden — hoe streng we zullen zijn in het toezicht. Bij een juridisch gescheiden corporatie is er überhaupt veel ruimte voor niet-DAEB-activiteiten. Bij een niet juridisch gescheiden corporatie zal er bij niet-DAEB-activiteiten een markttoets plaats moeten vinden. Als er echter geen belangstelling is vanuit de markt en het project is financieel verantwoord, dan is zo'n project wel mogelijk. Zorgwoningen horen expliciet bij het taakgebied van de corporaties. Ik zie daar in deze wet geen enkele belemmering voor. Ik zou het overigens ook ongewenst vinden als die er was.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Even ter verduidelijking. Laat ik nog even teruggaan naar het project dat ik in eerste termijn noemde toen we hier met elkaar stonden te praten. Je hebt een klein verzorgingstehuis. Een woningbouwvereniging die haar sociale taak heel goed oppakt, heeft een project gestart om één appartementencomplexje te bouwen voor de sociale verhuur, samen met een ander appartementencomplex voor de verkoop. Met de opbrengsten van die verkoop zijn de stichtingskosten van het appartementenprojectje voor de sociale verhuur naar beneden gebracht, waardoor de huren onder de aftoppingsgrens kwamen en de bewoners gebruik konden maken van huursubsidie. In mijn gebied heel belangrijk. De vraag is — en in mijn beleving weet ik het antwoord — op zoiets nog wel mogelijk is. Want hoe moet je dan in zo'n project iets financieren met de verkoop van de woningen na 2012, en hoe moet je dat in verhouding zien tot het gedeelte dat je aan niet-DAEB-investeringen hebt?

Minister **Blok**:
Dat is een niet-DAEB-investering, dus in een juridisch gescheiden corporatie mag het en kan de opbrengst daarvan elders geïnvesteerd worden. Dan zou de woningcorporatie immers de 100%-aandeelhouder zijn van de niet-DAEB-dochter. In een administratief gescheiden woningcorporatie mag het na een markttoets, maar als er geen marktpartij is die het wil doen, kan het alsnog. Ik wil wel in algemene zin een kanttekening plaatsen bij de wens om verdiensten uit niet-DAEB-activiteiten in te zetten bij DAEB-activiteiten. Ik weet dat dit heel vaak de wens is. Ik weet ook dat het weleens lukt, maar een van de onderzoeken die plaatsvonden rond de enquête was het onderzoek van de Algemene Rekenkamer naar de vraag of er per saldo geld is verdiend aan die DAEB-activiteiten. De Algemene Rekenkamer kwam tot een onthutsende conclusie en constateerde dat daar tot 2012 meer dan 1 miljard op verloren was. Het Centraal Fonds heeft daar over 2013 nog eens 300 miljoen extra verliezen aan toegevoegd, de verliezen in dat jaar op niet-DAEB-activiteiten. Ik bouw niet voor niets een heel aantal waarborgen in. Er is heel veel geld verloren. Dat is geld dat onttrokken wordt aan de sociale volkshuisvesting en dat toch verdwijnt in activiteiten waarvan wij ons echt heel scherp moeten afvragen of we dat willen op die manier. Vandaar deze waarborgen. Het wordt niet onmogelijk, maar die extra waarborgen, zo heeft de recente geschiedenis geleerd, zijn echt wel nodig.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Ik wil graag iets verhelderen. Als een corporatie de behoefte heeft om niet-DAEB-activiteiten te ondernemen, kan zij dat voor 100% doen in een separate bv. Er is geen controle op de manier waarop dat wordt ontwikkeld. Dat is wat ik uit de woorden van de minister kan concluderen, nog los van de waarschuwing dat het een commerciële activiteit is die natuurlijk risico's in zich draagt. Is deze interpretatie juist?

Minister **Blok**:
De formulering dat er helemaal geen controle is, is niet juist. Allereerst moeten het wel activiteiten met betrekking tot huisvesting zijn en verder zal er een inbreng in kapitaal — in geld en mogelijk ook in de vorm van bestaand bezit — in een niet-DAEB-dochter moeten zijn. Bovendien heeft zo'n splitsingsoperatie goedkeuring van de toezichthouder nodig.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Ik spreek even niet over de splitsing zelf, want ik kan me voorstellen dat dit een ingewikkelde situatie is en ik heb een idee bij de praktische oplossingen die daarvoor gekozen zijn. Wat mij uit de toelichting van de minister scherper duidelijker wordt dan uit de tekst, is dat een corporatie die actief is en zich moet richten op dat beperkte werkgebied daarnaast volkomen zelfstandig en zonder rem niet-DAEB-activiteiten kan organiseren en oppakken als het maar in een zelfstandige entiteit is die commercieel risico draagt.

Minister **Blok**:
Ook hier zou ik de formulering "zonder rem" niet gebruiken.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Waar in de wet is de rem dan geregeld? Dat krijg ik graag nader toegelicht.

Minister **Blok**:
Allereerst is dat op het moment van splitsing. Dit zal namelijk vrijwel altijd gaan om een corporatie die de afweging heeft gemaakt om voor een juridische splitsing te kiezen en het DAEB-bezit onder te brengen in de aparte niet-DAEB-dochter, met mogelijk ook een stukje DAEB-bezit om de balans compleet te kunnen maken. Voor die splitsing is goedkeuring nodig, omdat we willen zien of hier geen volkshuisvestelijk vermogen op een ongezonde manier wordt onttrokken. Zou dat op een later moment gebeuren, dan is het een grote investeringsbeslissing waarop de toezichthouder zal toezien. Om die reden reageer ik op de woorden "zonder rem" of "zonder beperkingen". Die zijn er wel, maar dan hoeft niet iedere keer een markttoets plaats te vinden. Er wordt dan zelfstandig gefinancierd in een aparte dochter, zonder WSW-garantie.

De **voorzitter**:
Tot slot, mijnheer Duivesteijn!

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Ik probeer alleen maar helder te krijgen waar dat toezicht is geregeld op de niet-DAEB-activiteiten.

Minister **Blok**:
Er staat in de wet dat er ook toezicht is op de meerderheidsdochters.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Dus ook op de commerciële entiteiten?

Minister **Blok**:
De niet-DAEB? Ja.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
En ook op de reikwijdte van de commerciële activiteiten?

Minister **Blok**:
Zij moeten wel volkshuisvesting-gerelateerd zijn, maar ja.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Dat is een belangrijke opmerking die ik graag wilde horen.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Mevrouw De Vries gaf een voorbeeld van een complex met een klein deel sociale huur en een klein deel commercieel, waarin het commerciële deel mede wordt gebruikt om de huren laag te kunnen houden. Ik hoor de minister zeggen dat het in het verleden vaak een illusie is gebleken dat je met commercieel sociale huur kunt financieren. Dat neem ik graag van hem aan, maar volgens mij was dat meer op een overstijgend niveau en had dat vooral betrekking op grote, losse commerciële projecten. Geldt dit ook voor dit soort kleine gecombineerde projecten? Als je een markttoets laat doen, laat je die op het commerciële deel doen. Ik kan me goed voorstellen dat er partijen zijn om dat commerciële deel te ontwikkelen, maar dan lijkt mij de consequentie te zijn dat het sociale deel niet van de grond komt. Kan de minister daar nog even op ingaan?

Minister **Blok**:
De eerste vraag is of de verliezen in niet-DAEB-activiteiten alleen grote projecten zijn geweest. Nee, dat is heel breed gespreid over grotere en kleinere corporaties. Het Centraal Fonds publiceert ieder jaar welke corporaties onder toezicht staan en daar zijn ook kleine corporaties bij, die bijvoorbeeld koopwoningen hebben ontwikkeld. In Slochteren is een corporatie onder toezicht gesteld, omdat zij koopwoningen ontwikkelde waar weinig vraag naar was. Het is een palet van grote en kleine corporaties.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Mijn vraag was iets anders. Het ging niet zozeer om grote of kleine corporaties, maar of ook werd toegezien op juist dit soort gemengde projecten, waarin een deel sociaal en een deel commercieel werd gebouwd.

Minister **Blok**:
Zo precies kan ik het niet knippen, maar wel kan ik constateren dat landelijk over heel veel jaren en bij corporaties van een heel verschillend karakter per saldo veel verliezen zijn geleden op commerciële activiteiten. Dat is de reden waarom ik daar zulke strenge voorwaarden aan stel.

De tweede vraag ging over de markttoets bij niet-DAEB-activiteiten. Niet-DAEB-activiteiten bij een niet-juridisch gesplitste corporatie zijn toegestaan in het kader van stads- of dorpsvernieuwing. Dat is geformuleerd als sloop/nieuwbouw, want als het echt gaat om het bebouwen van onbebouwde weilanden is er geen reden te bedenken waarom je dat zou moeten doen. Dan kan de corporatie een deel van de straat doen en een commerciële partij het andere deel. Bij sloop/nieuwbouw kan zich wel de situatie voordoen dat er een naoorlogse monotone wijk is die de corporatie graag wil herstructureren en daarin voor een deel ook wat duurdere huurwoningen wil terugbrengen. Dan vindt er wel een markttoets plaats. Als een marktpartij dat wil doen, zijn er geen opbrengsten die de corporatie daaruit zou kunnen gebruiken anders dan de opbrengsten van eventuele verkoop van grond als de corporatie eigenaar is van de grond. Dat is natuurlijk de keerzijde van het feit dat de verliezen uit die activiteiten ook niet ten koste van de corporatie en dus van de huurders komen. Daarmee hoop ik ook de vraag van de heer Duivesteijn beantwoord te hebben of er binnen deze wet nog voldoende ruimte is om te investeren in kwetsbare steden en wijken. Langs deze beslisboom ben ik ervan overtuigd dat dit kan. Dat is ook de reden waarom ik op dit punt afwijk van de conclusie van de parlementaire enquêtecommissie.

De heer Schouwenaar vroeg mij of het begrip "leefbaarheid" niet scherper moet worden ingekaderd, omdat een aantal missers, een aantal incidenten plaatsvond onder de noemer van "leefbaarheid". Ik wijs in dit verband op het Schip in Rotterdam, waar deze verdediging werd gevoerd. Inderdaad is in de wet dat begrip veel scherper ingekaderd dan tot op heden het geval was. Er is expliciet gezegd dat het om investeringen moet gaan gelegen rondom het bezit van corporaties. Het moet ook deel uitmaken van de prestatieafspraken met gemeenten en huurders. Ik heb zojuist al in de beantwoording van de vraag van mevrouw De Vries aangegeven dat in de Algemene Maatregel van Bestuur een maximumbedrag aan leefbaarheidsuitgaven is opgenomen. Dus ja, dat was een van de onderwerpen die scherper ingekaderd moesten worden, niet met als doel om het nodeloos moeilijk of onmogelijk te maken, maar wel om excessen te voorkomen.

De heer Duivesteijn vroeg of wij niet in een situatie terechtkomen dat massaal maatschappelijk bezit en sociale huurwoningen verkocht zullen worden. Het afgelopen jaar zijn een paar grote transacties in de pers gekomen. Zonder uitzondering ging het daarbij om corporaties in een saneringssituatie. Vestia was natuurlijk het grote wooninvesteringsfonds, waar het Centraal Fonds als toezichthouder ter voorkoming van verdere schade aan de volkshuisvesting en het verder moeten ophogen van de saneringsheffing die op alle corporaties drukt, heeft gezegd dat het bezit moest verkopen om de schade te dempen.

Voor verkopen buiten saneringssituaties hebben wij stevige verkoopregels. Die zijn veel strenger voor het sociale bezit, het DAEB-bezit, dan voor het vrijesectorbezit. In ieder geval is altijd een zienswijze van de gemeente verplicht. De verkoopregels zijn het soepelst voor verkopen aan de zittende huurder, maar in alle andere gevallen zijn daar regels aan gesteld, overigens zonder die verkopen onmogelijk te willen maken. Het kan wel degelijk in het lokale volkshuisvestingsbeleid passen dat een corporatie een deel van de voorraad verkoopt, misschien de duurdere voorraad, omdat men de opbrengsten nodig heeft om te kunnen investeren in de kerntaak, de sociale voorraad, nieuwbouw of onderhoud. Ik wil dat niet helemaal onmogelijk maken.

De heer Duivesteijn vroeg specifiek hoe wij waarborgen dat woningbouwcorporaties blijven bijdragen aan het huisvesten van statushouders, vluchtelingen met een erkende status. Ik herken dat door de grotere instroom op dit moment die huisvesting in veel gemeenten meer gaat klemmen. Tegelijkertijd betreft het huisvesten van statushouders slechts een klein deel van de voorraad die jaarlijks vrijkomt. Landelijk is dat zo'n 6%. Het is dus niet zo dat er in absolute zin te weinig aanbod is van vrijkomende woningen. Het is wel zo dat er in een aantal gemeenten spanning ontstaat. Daarom hebben wij een project gestart samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en het Centraal Orgaan opvang asielzoekers, waarbij wij samen met gemeenten en corporaties bekijken hoe wij die huisvesting vlotter kunnen laten verlopen. Een van de voor de hand liggende opties is om statushouders gezamenlijk in een huis te laten wonen. Velen komen zonder gezin en zijn graag bereid om een woning te delen. Dus het knelt, maar ik constateer niet dat er nu sprake zou zijn van grootschalige onwilligheid van corporaties en van gemeenten om mee te werken aan de huisvesting.

De heer Van Boxtel vroeg of er voldoende voortgang wordt gemaakt bij het transformeren van bedrijfspanden, met name kantoren, naar woonruimte. Wij hebben daarvoor indertijd speciaal een vermindering van de verhuurderheffing opgenomen. Het is inderdaad een belangrijk onderdeel van mijn beleid om dat te stimuleren, niet alleen langs de route van de verhuurderheffing. Wij hebben ook de bouwregelgeving vereenvoudigd, zodat de regelgeving die van kracht was ten tijde van de bouw van het gebouw toegepast mag worden in plaats van de nieuwe regelgeving. Wij hebben tijdelijke verhuur makkelijker gemaakt. Dat leidt inderdaad tot resultaat. Gisteren mocht ik in Delft een voormalig zusterhuis van een psychiatrische inrichting openen dat nota bene op initiatief van studenten zelf was getransformeerd naar studentenhuisvesting met gebruikmaking van de mogelijkheid van tijdelijke verhuur, waardoor het gebouw in ieder geval voor tien jaar voor studenten beschikbaar is gekomen. Dat kon gelukkig snel en dat kan ook kostendekkend. De Tweede Kamer heeft mij daarnaast gevraagd om te onderzoeken of het mogelijk is om bij transformatie het woningwaarderingssysteem niet toe te passen om met name in de duurdere steden de bouw van kleinere appartementen in voormalige kantoren aan te moedigen. Ik zal binnenkort de mogelijkheden daartoe schetsen aan de Kamer.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Eén mooi voorbeeld uit Delft is prachtig, maar ik zou het graag wat meer op macroniveau vertaald zien. Wij hebben het inderdaad voor een deel gevrijwaard van de verhuurderheffing. Soms lees ik berichten in de pers, vaak in Het Financieele Dagblad, over echt enorme percentages leegstand: 30%, 35% van de bestaande kantoorruimte. Eén voorbeeld in Delft dicht dat gat niet. Ik zou het interessant vinden om te weten of de minister een beetje kan bijhouden of het echt zoden aan de dijk zet.

Minister **Blok**:
De heer Van Boxtel zal mij vergeven dat ik nog een beetje nageniet van studenten die zelf het initiatief hebben genomen om zo'n gebouw te transformeren, maar ik ben het ook met hem eens dat dat statistisch een steekproef is. Ik kan nu allerlei mooie voorbeelden noemen uit Nieuwegein, Den Haag of andere plaatsen waar het goed loopt. Ik heb in ieder geval niet uit het hoofd een beeld van de totale aantallen in Nederland, maar ik zeg graag toe dat wanneer ik dat boven tafel kan krijgen, ik dat met de Kamer deel. Wij hebben een aanjaagteam dat gemeenten bijstaat om die transformatie beter mogelijk te maken, dus er is ongetwijfeld meer cijfermatige informatie beschikbaar dan ik nu uit het hoofd kan leveren. Die krijgt de Kamer schriftelijk van mij.

Ik ga over naar de vragen rond het toezicht. De heer Kuiper wilde nog eens van mij horen waarom ik ervoor heb gekozen om het toezicht niet als een zbo vorm te geven, maar zoals ik in de wet voorstel als een inspectie met grote onafhankelijkheid, maar uiteindelijk onder ministeriële verantwoordelijkheid. Hij verwees daarbij ook naar het regeringsbeleid om het aantal zbo's te beperken. Dat is inderdaad een reden. Daarnaast heeft de Raad van State in zijn advies over de eerste versie van deze wet, nog van mijn ambtsvoorganger Spies, aangegeven dat het naar zijn mening niet logisch was om een toezichthouder op de

sociale woningbouw de vorm van een zbo te geven. De Raad van State zei: onafhankelijk toezicht, maar uiteindelijk ook ministeriële verantwoordelijkheid zoals wij die ook kennen bij bijvoorbeeld de onderwijsinspectie of de inspectie voor de zorg. Ik heb de Raad van State daarin gevolgd.

Op grond van het rapport van de enquêtecommissie heeft de Tweede Kamer met een amendement van het lid Verhoeven vervolgens gezegd: we volgen de minister in de status van inspectie in plaats van zbo, maar willen dan wel in lijn met de enquête zien dat er nog maar één toezichthouder komt en niet een financieel toezichthouder, het Centraal Fonds, en een volkshuisvestelijk toezichthouder. De laatste was vroeger op het ministerie geplaatst, maar ik had al het initiatief genomen om die bij de Inspectie Leefomgeving en Transport onder te brengen. Vervolgens deed zich natuurlijk de vraag voor wat dan een logische plaats is. Vanuit de afweging "onafhankelijkheid" vind ik het plaatsen bij een inspectie die niet rechtstreeks onder mij valt — de ILT valt onder mijn collega Schultz — logisch. Daarbij heb ik nadrukkelijk aangegeven dat ik wel politiek aanspreekbaar ben op de inspectie. Ik ga niet oordelen over individuele gevallen, maar ik ben aanspreekbaar op het totale functioneren en op het beschikbare budget. De inspectie wordt ook voor de buitenwereld zeer herkenbaar als woonautoriteit met eigen briefpapier. De leiding kan zelfstandig naar buiten treden.

De plaatsing bij de Inspectie Leefomgeving en Transport vind ik ook logisch uit het oogpunt van bedrijfsvoering. Het Centraal Fonds heeft op dit moment zo'n 80 medewerkers. Dat aantal zal wat groter worden als gevolg van deze wet, maar het is wel een omvang waarbij het toch lastig wordt om allerlei ondersteunende functies in eigen huis goed te doen met een fulltime personeelsfunctionaris. Goede ICT-ondersteuning wordt in ieder geval duur, maar waarschijnlijk ook niet optimaal bij zo'n omvang. Bij een heel belangrijke taak als bijzondere opsporing, die ook in de woningcorporatiesector voorkomt, is het toch heel belangrijk als je kunt meeliften op de bijzondere opsporing van zo'n grotere inspectie. Op deze manier heb ik het juiste midden willen vinden tussen onafhankelijkheid, voor de buitenwereld ook heel herkenbaar, en in de bedrijfsvoering meegaan in de deskundigheid en de efficiency van het grote geheel.

De vraag van de heer Duivesteijn was of ...

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Is de inspectie nu afgerond?

Minister **Blok**:
Ik wilde net uw vraag over de onafhankelijkheid beantwoorden. De heer Duivesteijn vroeg: kan de autoriteit dan ook echt eigenstandig invulling geven aan het toezichtskader? Een aantal waarborgen zijn wettelijk vastgelegd, dus ongeacht de positionering waarbij ik en mijn ambtsopvolger al enigszins op afstand staan. Er is vastgelegd dat de autoriteit volkomen zelfstandig toezichtsbeoordelingen kan doen, daarover kan rapporteren en haar jaarplan kan maken. De regelgeving houdt in dat de bevoegdheden voor het opleggen van sancties gemandateerd worden aan de woonautoriteiten. Er hoeft dus niet aan de minister gevraagd te worden of er een boete of een andere maatregel opgelegd kan worden. Langs die route is meer dan in het verleden sprake van een echt onafhankelijke bevoegdheid van de nieuwe woonautoriteit.

De heer Duivesteijn vroeg ook hoe we de samenhang waarborgen. Door het amendement van de Tweede Kamer worden beide inspecties samengevoegd. Daar kan ik goed mee uit de voeten. De oude scheiding en de wrijving die daar mogelijk uit voort kan komen, zijn verleden tijd.

Er zijn veel vragen gesteld over de versterking van de positie van de huurder. Een van de belangrijkste conclusies van de enquêtecommissie is dat de positie van de huurder te weinig aandacht heeft. De heer Schouwenaar vroeg mij of er instemmingsrecht is van huurders bij aan- en verkoop en bij huurbeleid. Gaat dat ten koste van woningzoekende of van de wachtlijst? De huurders krijgen het recht om twee commissarissen voor te dragen. Ook krijgen ze een instemmingsrecht bij fusies en bij deelnemingen. Voor zaken als nieuwbouw, verkoop en de hoogte van de huren worden in de prestatieovereenkomst afspraken gemaakt op basis van de woonvisie van de gemeente. Bij het maken van die afspraken zijn de huurders een volwaardige partij aan tafel. Zij hebben net zoals de andere partijen geen absoluut vetorecht; dan zou het functioneren van die sector onmogelijk worden. Die prestatieafspraken zijn wel cruciaal voor de democratische inbedding van de sociale woningsector. De rol van de huurders is daarin dan ook echt geborgd.

Het blijkt dat ik net ten onrechte gesproken heb over 80 fte bij het Centraal Fonds; het zijn er 45, waarvan 14 bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

De heer **Ruers** (SP):
De minister zegt dat er wel sprake is van instemmingsrecht, maar niet van vetorecht. Dat begrijp ik. Ik noemde in eerste aanleg het voorbeeld dat corporaties om financiële redenen een complex zouden willen slopen; de huurders hebben daar echter een andere visie op. Dan kan de corporatie gewoon haar gang gaan en zijn er geen mogelijkheden voor de huurder om dat niet te accepteren en de woningen te handhaven. Als die keuze tussen corporatie en huurder niet gemaakt wordt, zal naar mijn mening nog steeds de corporatie doorslaggevend zijn. Is dat juist?

Minister **Blok**:
Sloop zal, net als nieuwbouw, onderdeel zijn van de prestatieafspraak op grond van de woonvisie. Het is niet zo dat de huurders daarbij een vetorecht hebben, maar het is ook niet zo dat de corporatie daarin alleen doorslaggevend is, zoals de heer Ruers suggereert. Er zitten drie partijen aan tafel. Met betrekking tot de financiële positie zal ik de gemeente en de huurders voorzien van een raming van de investeringscapaciteit van de corporatie. Op grond daarvan kan beoordeeld worden of een beroep op die financiële positie terecht is. Mochten de partijen niet uit die prestatieafspraken komen, dan kunnen ze ook nog in beroep gaan bij de minister, die dat zal voorleggen aan de beroepscommissie. Langs die route is echt gewaarborgd dat niet één partij het hele spel kan blokkeren.

De heer **Ruers** (SP):
Ik begrijp dus dat in zo'n patstelling de procedure wordt gevolgd die u schetst. Als de huurders van mening zijn dat de financiële onderbouwing er niet is, dan bent u degene tot wie de huurders of de gemeenten zich kunnen wenden en dan kan de beroepsprocedure gevolgd worden. Er is dus een beroep van de huurders de van de gemeente op u mogelijk.

Minister **Blok**:
De financiële gegevens zullen wij sowieso leveren, en daarmee dus inzicht in de investeringscapaciteiten. Het is de bedoeling dat dit voor de drie partijen aan tafel leidt tot het goede inzicht en een overeenstemming. Als er geen overeenstemming wordt bereikt, dan is er beroep mogelijk. Ik zal dat in de praktijk eerst voorleggen aan de arbitragecommissie.

Het spiegelbeeld van de vraag van de heer Ruers was de vraag van de heer Schouwenaar. Hij vroeg hoe we kunnen voorkomen dat een corporatie in financieel opzicht wordt overvraagd, bijvoorbeeld door een al te ambitieuze gemeente. Ook daarbij geldt dat op dat moment de financiële gegevens op tafel zullen liggen. De corporatie kan dan aangeven hoe lang haar polsstok is. Dat wordt onderbouwd met de informatie over de investeringscapaciteit die er is. Als de corporatie dan wordt overvraagd, zal eerst de corporatie "nee" zeggen en als het nodig is de beroepsprocedure ingaan.

De heer Ruers vroeg of de corporatie op basis van de Overlegwet financiële ondersteuning van de huurdersorganisatie kan weigeren. In de Overlegwet is nu al geregeld dat een huurdersorganisatie deskundigen mag uitnodigen voor het overleg van de huurdersorganisatie met de verhuurder. In het wetsvoorstel dat nu voorligt, wordt dat nog verder aangepast. Er wordt aan toegevoegd dat de huurdersorganisatie aan de uitgenodigde deskundigen adviezen kan vragen, die schriftelijk uitgebracht kunnen worden. Over de te vergoeden kosten wordt expliciet gezegd dat daar in ieder geval de kosten bij horen van het uitnodigen van die deskundigen en het vragen van die inlichtingen en adviezen. Daar komen ook nog de kosten van scholing bij. Daarnaast moeten de verhuurder en de huurdersorganisatie vooraf een budget afspreken dat de huurdersorganisatie naar eigen inzicht kan besteden. De verhuurder kan dat alleen weigeren als de kosten onredelijk hoog of redelijkerwijs niet noodzakelijk zijn. Ook daarbij is er in een geschillenprocedure voorzien die kan worden voorgelegd aan de huurcommissie.

De heer Ruers heeft mij ook gevraagd naar de geschillenprocedure bij de prestatieafspraken, maar die vraag hebben we naar aanleiding van de interruptie zo-even al besproken.

Mevrouw De Vries gaf aan dat de gemeentelijke woonvisie een cruciale bouwsteen is van de wet en van de manier waarop in Nederland het huisvestingsbeleid wordt ingevuld. Zij betreurde dat er in de wet geen verplichting is opgenomen, zo begreep ik haar. Mijn afweging daarbij is dat de landelijke wetgever terughoudend moet zijn met het opleggen van verplichtingen aan een medeoverheid. Het is voor een gemeente eigenlijk heel onaantrekkelijk om geen woonvisie te maken. Het is tegenover de eigen inwoners al niet zo netjes. Als er geen woonvisie is, is er echter ook geen basis om die prestatieafspraken te eisen en dus ook niet de beroepsmogelijkheid die daaraan gekoppeld is. Ik denk dat in de praktijk die woonvisies in hoge mate tot stand zullen komen.

Mevrouw De Vries vroeg of ik dan in elk geval met de VNG om de tafel wil gaan zitten om te bevorderen dat die woonvisies op grote schaal en zo mogelijk landelijk dekkend tot stand komen. Daar ben ik graag toe bereid. Ik ben natuurlijk ook nauw in overleg met de VNG, met de huurdersorganisaties en met Aedes over de implementatie van deze wet. Dit specifieke onderdeel zal ik daarbij benadrukken. Ook in de evaluatie zal ik terugkomen op de mate waarin die woonvisies echt tot stand zijn gekomen. Nogmaals, ik vind het zelf ook erg belangrijk.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Ik heb een korte vraag, want het was het slot van dit stukje. Stel nu dat, om wat voor reden dan ook, die woonvisies niet goed tot stand komen en dat dit leidt tot magere of geen prestatieafspraken bij gemeenten. Stel dat bij de evaluatie blijkt dat het niet goed gaat. Is de minister dan bereid om maatregelen te nemen waardoor het wel goed gaat, met als uiterste het verplicht stellen ervan? Het is bij mij meer dan alleen bijhouden of het goed gaat of het bevorderen ervan. Uiteindelijk moet toch, na ongeveer vijftien jaar, een keer worden bekeken of het nodig is om het wel verplicht te stellen.

Minister **Blok**:
Ja. Ik vind het ingewikkeld om als je met elkaar een evaluatie afspreekt, van tevoren al te gaan zeggen wat je gaat doen na de uitkomst daarvan. Ik doe het niet voor niets. Ik vind het ook belangrijk. Een evaluatie, die overigens de wet breder zal evalueren, moet ook wel een beetje met een open geest plaatsvinden.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Dat ben ik helemaal bij de minister eens. Het is bij mij ook gekleurd door de ervaring van de afgelopen jaren. Het enige wat ik van de minister vraag, is het volgende. Die woonvisie, dat woonplan of hoe hij het ook wil noemen, is als het ware — dat heeft hij zelf ook gezegd — de toetssteen voor prestatieafspraken. Tenminste, dat zou zij moeten zijn. Alle andere waarborgen vervallen, dus de prestatieafspraken waaraan corporaties zouden moeten voldoen en de geschillenbeslechting, als er geen woonvisie is. Ik vraag de minister niet om vooruit te lopen op de evaluatie. Als echter uit die evaluatie blijkt dat die toets daarin toch niet goed genoeg functioneert omdat die niet ter hand wordt genomen, vraag ik hem de conclusies daaruit te trekken en ervoor te zorgen dat het fundament van deze wet wel op een goede manier kan functioneren. Naar de wijze waarop hij dat doet, kijk ik met een open mind.

Minister **Blok**:
Oké. Ik vind dat bij een evaluatie hoort dat je niets uitsluit. Mevrouw De Vries moet mijn woorden niet zo interpreteren dat ik niet bereid zou zijn om andere stappen te zetten. Ik vind het echter nogal een stap om als hogere overheid een medeoverheid aan te spreken. Daarom houd ik, hoewel ik het belang met haar deel, een slagje om de arm.

Mevrouw De Vries ging ook in op de regio-indeling, die onderdeel is van de wet om ervoor te zorgen dat de regionale inbedding beter tot stand komt dan nu het geval is met in elk geval een aantal grote, bijna landelijk werkende, corporaties.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Ik begrijp dat de minister klaar is met het beantwoorden van de vragen over de woonvisie en de prestatieafspraken. Ik heb een aantal vragen gesteld die deels samenvielen met die van mevrouw De Vries, maar ik had ook een meer toegespitste vraag. Als er geen woonvisie is, is er geen grond voor prestatieafspraken en geen grond voor de geschillenregeling. Is het niet mogelijk om toch iets te verzinnen waardoor corporaties en huurdersorganisaties zich op een of andere manier tot de minister kunnen wenden als er geen woonvisie is en er toch afspraken gemaakt moeten worden? Het wordt nu helemaal bij de gemeente neergelegd. Als gemeenten dat om een of andere reden niet doen, hebben corporaties noch huurdersorganisaties nu een mogelijkheid om daar initiatieven in te nemen en iets in werking te stellen om de gemeente aan de gang te zetten. Mijn vraag was of de minister mogelijkheden ziet om via de corporaties en de huurdersorganisaties — dus niet met direct toezicht van de minister, maar meer op initiatief van onderaf — toch iets te doen.

Minister **Blok**:
Het zou mij verrassen als corporaties op grote schaal om een woonvisie zouden vragen, want zij kunnen hun werk sowieso wel doen en, even oneerbiedig, zij hebben meer ruimte als er geen woonvisie is dan als dat wel het geval is. Vandaar dat ik het zo heb vormgegeven dat het wel lonend is voor een gemeente om een woonvisie te maken. De positie van de huurders is een andere. Dat ben ik met mevrouw De Boer eens. In de manier waarop wij in Nederland onze democratie hebben vormgegeven, is de logische route die naar de gemeenteraad. De huurders vormen immers in de gemeente een grote groep. Gemiddeld zijn in Nederland de sociale huurders een derde van de kiezers. Het zou mij echt verrassen als gemeenten op grote schaal geen woonvisie maken, want daarmee slaan zij zichzelf een heel belangrijk volkshuisvestelijk instrument uit handen. Het is ook niet het geluid dat ik hoor uit gemeenteland. Op de vraag waar de huurders in zo'n geval heen zouden moeten stappen, is mijn antwoord: naar de gemeenteraad.

Mevrouw De Vries vroeg of de regio-indeling zou kunnen leiden tot hiaten. Zij noemde het voorbeeld van Amersfoort, waar niet één dominante corporatie is, en Noord-Holland, waar in een deel van de provincie geen echt dominantie corporatie is. De procedure die ik volg, is dat ik eerst de gemeenten uitnodig om met voorstellen te komen voor de woningmarkt in regio's. Ook hier geldt dat als die er niet komen, ik uiteindelijk een knoop zal doorhakken. Onderdeel daarvan is — dat staat ook zo in de wet — dat voor het geval er in een gebied onvoldoende toegelaten instellingen of onvoldoende kapitaalkrachtige toegelaten instellingen zijn om een nieuwe opgave te kunnen bouwen, er een ontheffingsmogelijkheid is die een toegelaten instelling kan aanvragen. Er is dus een maatwerkartikel om te voorkomen dat er eigenlijk niet meer gebouwd kan worden.

De **voorzitter**:
Mevrouw De Vries, kort graag.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Ja hoor, maar dit voorkomt misschien een vraag in tweede termijn. Er is dus een mogelijkheid om een ontheffing aan te vragen. Ten aanzien van de regio-indeling zei de minister dat hij na een jaar zegt: zo gaan we het doen. Als die ontheffingsmogelijkheid er is, wat voor tijd is daar dan mee gemoeid? Er zullen immers procedures voor doorlopen moeten worden. Het betekent gewoon een knip in het volkshuisvestingsbeleid.

Minister **Blok**:
De ontheffingsmogelijkheid kan worden aangevraagd door een woningcorporatie. Ik heb sterk het vermoeden dat een paar corporaties zich al vroeg bij mij zullen melden. Formeel is dat nog niet gebeurd, maar ik spreek wel eens corporaties die zeggen dat zij zich al vroeg bij mij zullen melden en zullen vragen of zij, gezien de gebieden waarin zij in werken, een ontheffing kunnen krijgen. Daar zal ik de gemeenten in dat gebied een visie op vragen, omdat ik wil voorkomen dat gemeenten tegen elkaar uitgespeeld worden. Als zo'n ontheffing wordt aangevraagd, zie ik geen reden waarom ik daar heel lang over zou moeten delibereren. We hebben een jaar om de opbouw van die volkshuisvestingsregio's plaats te laten vinden. Volgens mij moeten we in de loop van dat jaar ook deze afweging kunnen maken.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Nog een keer heel kort. Er zijn al gemeenten die druk bezig zijn om te kijken hoe ze het voor volgend jaar allemaal moeten doen en welke opgaven er liggen. Daarbij is altijd de vraag aan de orde met welke corporatie zij dat kunnen doen. Als dat vrij snel zou kunnen, is dat een praktische oplossing. Als het echt een halfjaar of zoiets gaat duren, ontstaat er een lacune. Dan zou je een creatieve manier moeten vinden waardoor het proces veel sneller verloopt. Als de minister zegt dat hij bereid is om te bekijken of dat gaat, is er volgens mij een maatwerkoplossing.

Minister **Blok**:
Zeker. Hoe eerder een corporatie die het betreft zich bij mij meldt, hoe sneller we daarmee aan de slag kunnen.

De heer Van Boxtel vroeg of ik verwacht dat de werkwijze met die woningmarktregio's inderdaad zal leiden tot meer lokale binding en tot meer bijsturing. Dat verwacht ik zeker. Het punt van mevrouw De Vries is dat er mogelijk regio's kunnen ontstaan waar geen dominante partij is, maar die is er in heel veel regio's wel. Ook zijn een paar corporaties zo groot geworden dat ze voor de lokale democratie ongrijpbaar zijn geworden. Dat is een onwenselijke situatie. Vandaar de keuze voor de indeling in woningmarktregio's.

GroenLinks vroeg of de minister kan ingrijpen als te weinig sociale huurwoningen opgenomen zouden worden in de woonvisie. Bekijken wat de woningbehoefte is, is bewust op lokaal/regionaal niveau neergelegd. Het is extreem moeilijk of bijna onmogelijk om vanuit Den Haag te gaan beoordelen hoe groot de omvang van de sociale woningvoorraad moet zijn. Of het nou in Amsterdam is of in

Roermond, woningmarkten zijn zeer lokaal. Daarom is ervoor gekozen om de omvang van de sociale huurvoorraad lokaal te laten afwegen. Er zit een beroepsmogelijkheid in over de prestatieafspraken, al is die niet specifiek voor de omvang van de sociale huurvoorraad. Ik wil echter niet een soort landelijke minimum- of maximumnorm introduceren. Ik zal wel een aantal landelijke prioritaire onderwerpen formuleren die in ieder geval betrekking zullen hebben op betaalbaarheid, energiezuinigheid en wonen met zorg. Zonder dat ik nu de behoefte heb om lokaal in te grijpen wil ik wel landelijk blijven monitoren of de ontwikkelingen daar de goede kant op gaan.

De GroenLinksfractie vroeg of corporaties en huurders een geschil kunnen voorleggen. Ik heb richting de heer Ruers al aangegeven dat dat inderdaad kan. De heer Duivesteijn vroeg mijn visie op de invloed van huurders op de beslissingen van corporaties. Allereerst moet die versterkt worden. Dat is een hoeksteen van de wet. De route gaat enerzijds langs het benoemingsrecht van de toezichthouders en het instemmingsrecht bij fusies en deelnemingen, en anderzijds langs het feit dat huurdersorganisaties een centrale plaats wordt gegeven bij de prestatieafspraken, die lokaal gemaakt worden. Dat was ook echt de winst van het Kamerdebat.

De heer Kuiper vroeg of ik wat duidelijkheid kon geven over de rol van de woonvisie. Ik hoop dat die helderheid er is gekomen door het debat dat ik hier net met een aantal van zijn collega's heb gevoerd. Ik zie een knik. Als het niet zo is, zal hij zijn vraag in tweede termijn ongetwijfeld aanscherpen.

Er is een aantal vragen gesteld over twee onderwerpen die in de Algemene Maatregel van Bestuur worden geregeld. Het eerste is het passend toewijzen. Voordat ik op de specifieke vraag inga, de reden dat ik het passend toewijzen weer in de wet wil verankeren is de volgende. Dat was in het verleden een gemeentelijke verplichting. Die is losgelaten in het kader van deregulering, maar toen is wel de afspraak gemaakt met gemeenten en corporaties dat ze betaalbare woningen in de praktijk ook zouden toewijzen aan de mensen met de laagste inkomens. De feitelijke ontwikkeling is nu dat mensen met lagere inkomens in een heel hoog tempo duurdere huurwoningen krijgen toegewezen. Dat leidt tot twee problemen. Op het individuele niveau van de huurder leidt het tot forse huren. Dat heeft ook te maken met het feit dat de voorraad relatief duur is, zeker de nieuwe voorraad. Op landelijk niveau leidt het tot een steeds groter beslag op de huurtoeslag. Die wordt natuurlijk hoger bij die hogere huren. Dus zowel vanuit het oogpunt van de betaalbaarheid als vanuit het oogpunt van het beheersen van de rijksbegroting vond ik dat ik moest ingrijpen.

De GroenLinksfractie vroeg of dit niet zal leiden tot een drukkend effect op investeringen, bijvoorbeeld in duurzaamheid. Allereerst is er cijfermatig echt ruimte voor passend toewijzen. Wij laten regelmatig een groot landelijk dekkend onderzoek doen: het Woononderzoek. Het laatste was over 2012. Dat laat zien dat in dat jaar zo'n 26.000 mensen huurtoeslag ontvingen. Dat zijn mensen met lage inkomens die zijn gehuisvest in woningen met een huur boven de aftoppingsgrens. Er zitten dus 26.000 huurders in relatief dure woningen, maar zo'n 51.000 mensen zonder huurtoeslag zitten in relatief goedkope woningen waarvan de huur lager is dan de aftoppingsgrens.

Als je die cijfers met elkaar vergelijkt, is in ieder geval op landelijk niveau het beeld dat het aanbod van betaalbare woningen voldoende is en dat er echt ruimte is voor passend toewijzen. Ik realiseer mij dat het op het niveau van de corporaties afhangt van de precieze samenstelling van het woningbestand en het huurdersbestand. Tegelijkertijd vind ik het een zodanige kerntaak van een corporatie om mensen met een kleine portemonnee betaalbaar te huisvesten dat ik vind dat ik dit beroep op woningcorporaties ook echt mag doen. Als voor een woning zonder passend toewijzen een wat hogere huur berekend had kunnen worden en dat dus een effect zou hebben op de inkomsten van een individuele corporatie, dan heeft de corporatie de gebruikelijke financiële knoppen om de financiën op orde te brengen, maar de landelijke gegevens duiden daar niet erg op. Dan heb ik het over het algemene huurbeleid, de grootte van de overhead en het verkoopbeleid. Dat zijn natuurlijk niet de enige financiële knoppen waaraan gedraaid kan worden.

De vervolgvraag was of dit betekent dat er minder ruimte is voor investeringen in duurzaamheid. Ik voorzie geen dramatische financiële effecten van deze maatregel. Daarnaast hebben wij speciaal voor specifieke duurzaamheidsinvesteringen een subsidiebedrag klaargezet van in totaal zo'n 400 miljoen. Bovendien is dat type investering over het algemeen een onderdeel van het reguliere groot onderhoud. In dat kader is het een onderdeel van de kosten die periodiek toch gemaakt moeten worden. Dus alles afwegend, ik realiseer mij dat ik een beroep doe op corporaties, maar ik vind dit een zodanige kerntaak dat ik dat redelijk vind.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Ik ben het in beginsel helemaal met de minister eens. Ik vind dat het ultieme doel moet zijn dat woningcorporaties de primaire doelgroep huisvesten en dat alles erop gericht moet zijn dat ze dat gaan doen. Maar als je die verplichting zo hard stelt, loop je dan niet het risico dat je ongewenste effecten krijgt in bepaalde regio's waar vraag en aanbod scheef liggen, in die zin dat corporaties bijvoorbeeld eerder de keus zullen maken om de wachtlijst voor de primaire categorie te laten oplopen, omdat er vanuit de secundaire doelgroep voldoende vraag is om de duurdere woningen te kunnen verhuren? Ik weet dat dat niet de bedoeling is. Het is niet de bedoeling van de minister. Het is zeker ook niet mijn bedoeling, maar is er voldoende nagedacht over dit soort tegengestelde prikkels? Is er voldoende ruimte om op lokaal en regionaal niveau de maatregelen te nemen die het effectiefst zijn om een zo groot mogelijk deel van de primaire doelgroep te huisvesten? Dat een zo groot mogelijk deel van de primaire doelgroep gehuisvest wordt in een betaalbare woning, het liefst onder de aftoppingsgrens maar als het nodig is ietsje daarboven, vind ik uiteindelijk belangrijker dan dat een kleiner deel passend gehuisvest wordt, als de minister begrijpt welk onderscheid ik daarin in maak.

Minister **Blok**:
Er zijn in de sociale huursector natuurlijk überhaupt inkomensgrenzen voor toewijzing, dus de wat hogere inkomens zullen zich na aanname van deze wet onder de 38.000 en een beetje moeten bevinden. Volgens de redenering van mevrouw De Boer zou een corporatie minder mensen met huurtoeslag een woning kunnen toewijzen en meer mensen

met een inkomen van tussen de 28.000 en de 38.000. Ik ben niet zo somber over corporaties, want zij zien het gelukkig nog wel als hun doel om mensen met een kleine portemonnee te huisvesten. Bovendien vind ik dit ook typisch op het terrein van de lokale prestatieafspraken liggen. Het is immers heel logisch om deze twee groepen, dus de groep laagste inkomens tot de huurtoeslaggrens en de groep daarboven die nog wel aangewezen is op een sociale huurwoning, in het lokale woningmarktbeleid te benoemen. Gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties maken daarover dan een afspraak. Als een corporatie daarin al wil sturen, lijkt het mij logisch dat gemeenten en huurdersorganisaties echt de andere kant op gaan hangen.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Precies om die reden stelde ik de vraag of het niet logisch is om de streefnorm in de AMvB op 95% te houden, maar daarnaast een bepaling op te nemen dat er in de prestatieafspraken, in de lokale afspraken, enigszins naar beneden toe van af kan worden geweken mits partijen het erover eens zijn dat dit in die gemeenten beter is.

Minister **Blok**:
De ervaringen van de afgelopen jaren vormen de reden om dit weer bij wet vast te leggen. Zij maken mij dus heel terughoudend. We hebben gemeenten en corporaties ooit de bevoegdheid gegeven, maar moesten helaas constateren dat zij daarvan niet goed gebruikgemaakt hebben. Ik kan die bevoegdheid wel teruggeven, maar ik zou niet weten waarom daarvan nu beter gebruikgemaakt zou worden. Het leidt tot hoge huren voor mensen met een kleine portemonnee en landelijk tot een hogere rekening voor de huurtoeslag.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Hoe zou je de prikkel waarvan ik uit het veld verneem dat die aanwezig is, kunnen wegnemen? Als je vastlegt dat het percentage 95 is, maar dat het in prestatieafspraken lager mag zijn, is dat gelijk een prikkel om een woonvisie vast te stellen. Je maakt uitzonderingen alleen in prestatieafspraken mogelijk met de daarbij behorende beroepsmogelijkheden voor gemeenten, woningcorporaties, maar ook de huurdersvertegenwoordigers. Mij lijkt dat je op die manier enige flexibiliteit kunt inbouwen, terwijl er aan de andere kant genoeg waarborgen voor blijven bestaan dat de doelstelling gehaald wordt dat zo veel mogelijk mensen passend gehuisvest worden. Wil de minister hieraan nog een gedachte wijden?

Minister **Blok**:
Ik denk uit alle macht mee. Ik zou niet weten waarom gemeenten en corporaties er geen gebruik van zouden maken als ik die mogelijkheid bood. Dat is de les van de afgelopen jaren. Het probleem blijft dan wel bestaan. We gaan ook dit onderdeel natuurlijk evalueren. We gaan daarmee geen eeuwigheid wachten. Nu vind ik dit echt van belang, juist ook met het oog op de betaalbaarheid.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Passendheid kan natuurlijk op twee manieren: door te kijken naar het inkomen van de huurder of door te kijken naar de huur zelf. Ik zou me kunnen voorstellen dat deze passendheidsnorm ook betekent dat er huurverlaging komt voor de woningen die boven de aftoppingsgrens zitten, opdat de huurder fatsoenlijk kan worden gehuisvest. Het gaat uiteindelijk om die kerngroep. Wat is de opvatting van de minister daarover?

Minister **Blok**:
Dat kan. De corporatie kan inderdaad om haar moverende redenen of om te voldoen aan het criterium van 95% de huur van een deel van de voorraad verlagen tot onder de aftoppingsgrens. Het punt van mevrouw de Boer is natuurlijk dat het financiële consequenties heeft als dit op grote schaal gebeurt. Daarop zei ik dat het met het oog op de landelijke cijfers wel draagbaar moet zijn. Wat u zegt, kan in ieder geval.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Dat het kan, is op zichzelf prettig of belangrijk. Stel nu dat corporaties dat massaal niet doen en dat zij de woningen boven de aftoppingsgrens toch verhuren aan de andere doelgroep. Materieel zou dit betekenen dat de wachtlijsten zeer substantieel toenemen voor de groep die kwetsbaar is, terwijl je mag verwachten, althans, ik me kan voorstellen dat de regering ook een opvatting over het te voeren huurbeleid heeft en dat daarin evenwicht komt tussen de doelgroep en de aangeboden woningen.

Minister **Blok**:
Zeker, het enorm oplopen van een wachtlijst, zoals de heer Duijvestein het nu formuleert, is niet gewenst en niet het doel. Het is alleen ook niet noodzakelijk. Als de bestaande voorraad qua hoogte van de huur niet matcht met de vraag van mensen met een heel laag inkomen, staat allereerst de door de heer Duivesteijn genoemde mogelijkheid open en ten tweede de mogelijkheid om de woningvoorraad aan te passen. Net gebruikte ik het voorbeeld al dat woningcorporaties hun woningen kunnen verkopen. Als de voorraad uit relatief veel dure woningen bestaat, kan het rationeel zijn om te besluiten om een deel van de dure voorraad te verkopen en de opbrengsten daarvan te investeren in een betaalbaarder voorraad. Als het nodig is, is het logisch om aan beide knoppen te draaien. Zoals gezegd, is het landelijke beeld echter niet dat de woningvoorraad hierop helemaal niet is toegesneden.

De **voorzitter**:
U mag nog een vraag stellen, mijnheer Duijvestein.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Ik ben heel bescheiden dit keer. Het gaat mij natuurlijk om de vraag of de minister aan de knoppen draait. Intervenieert hij vanuit het landelijk huurbeleid als de wachtlijsten oplopen en er onvoldoende betaalbare woningen worden aangeboden? In mijn ogen is dat de kernvraag, los van de oplossingen die de minister aandraagt, al kan ik mij daarvan voorstellen dat ze deels werken.

Minister **Blok**:
Het passend toewijzen is onderdeel van de evaluatie van deze wet. Die komt vrij snel. Dat is een logisch moment om na te gaan of zich onverhoopt toch dit soort ongewenste effecten voordoen. Op dit moment moet ik constateren dat er wel ongewenste effecten zijn, maar dan in de vorm van een overmaat aan dure toewijzingen. Ik moet dus echt wat doen, vind ik.

Er zijn vragen gesteld over de AMvB en over het toepassen van de markttoets in geval van erfgrond op basis van erfpacht. Ik ga terug naar het besliskader. Het gaat hier om een woningcorporatie die niet-DAEB-investeringen wil doen, die er niet voor heeft gekozen om dit te doen in een juridisch gesplitste dochter, maar het in een uitsluitend administratief gesplitste corporatie wil doen. Om die reden geldt er een markttoets vanwege de ervaringen uit het verleden, waarbij grote verliezen op commerciële activiteiten zijn geleden, maar zonder dat we het onmogelijk willen maken, omdat het van belang kan zijn voor stads- en dorpsvernieuwing. Ik heb ook al aangegeven dat een aantal corporaties dit uit zichzelf doet. We zijn hier dus niet administratief iets heel ingewikkelds aan het optuigen. De heer Knops heeft in de Tweede Kamer een amendement ingediend en gevraagd om de markttoets niet te laten plaatsvinden in geval van grond in eigendom. Dat amendement is aangenomen, waardoor het deel uitmaakt van de wet. Ook is het uitvoerbaar, dus het wordt natuurlijk gewoon geïmplementeerd. De vraag nu is of in aanvulling op het amendement ook grond in erfpacht vrijgesteld kan worden van de markttoets. Ik vind dat om een paar redenen niet logisch, allereerst vanuit de optiek dat die markttoets er niet voor niets was. Er is te veel misgegaan met vrijesectorinvesteringen. Ik heb al een stap gezet ten opzichte van de uitkomst van de enquête dat we überhaupt geen niet-DAEB-investeringen moeten doen. Iedere volgende stap komt verder af van de conclusies van de enquêtecommissie. Alleen al om die reden ben ik daar zeer terughoudend mee. Juridisch is er toch echt wel verschil tussen grond in eigendom en grond in erfpacht. Bij erfpacht, ook eeuwigdurend, worden namelijk heel vaak voorwaarden gesteld aan het gebruik van de grond. Die voorwaarden kunnen bijvoorbeeld omvatten dat de grond wordt gebruikt voor sociale woningbouw. Anders dan bij grond in eigendom moet er dan wel degelijk een gang naar de gemeente worden gemaakt om dat te wijzigen. Ook sloop — want het gaat hier om herstructurering — is iets waarvoor over het algemeen toestemming moet worden gevraagd. Bij erfpacht is er dus sowieso sprake van een extra administratieve gang. Vandaar dat ik het niet logisch vind om dat in aanvulling op een aangenomen amendement op dezelfde manier te gaan behandelen.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
De minister zegt dat bij erfpacht de regel geldt dat de grond moet worden gebruikt voor sociale woningbouw. Maar juist dan is een markttoets toch helemaal niet aan de orde, omdat commerciële activiteiten dan helemaal niet zouden kunnen, met of zonder markttoets? Een markttoets is natuurlijk pas aan de orde als er in principe op die grond niet-DAEB mogelijk zou zijn. Dan heeft de gemeente blijkbaar die voorwaarde niet gesteld en dan is er volgens mij geen principieel verschil of die grond in eigendom is of in erfpacht. Dan kunnen de bestemmingsplanregels gelden, maar die gelden zowel voor erfpacht als voor eigendom. Als in de erfpachtvoorwaarden staat dat de grond alleen voor sociale woningbouw gebruikt mag worden, dan is het hele verhaal van niet-DAEB niet aan de orde. Het gaat juist om die situaties waarin in principe niet-DAEB mogelijk is.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Nog even doorgaand op de erfpacht: net als met eigendom kan een corporatie toch niet verplicht worden, dat stukje erfpacht over te dragen? Als je dan kijkt naar de extra waarborg die de gemeente heeft op de bestemming die daar geldt en je hebt het feit dat een corporatie niet kan worden gedwongen het over te dragen, wat is dan het verschil met eigendom?

Minister **Blok**:
Mevrouw De Vries heeft gelijk dat een corporatie die grond in erfpacht heeft, niet kan worden gedwongen, evenmin als een corporatie die grond in eigendom heeft, kan worden gedwongen. Maar toen de gedachte van de markttoets is opgekomen, is nooit gezegd dat die nooit zou moeten gelden voor grond in eigendom of grond in erfpacht. Er is juist gezegd: er is veel misgegaan met niet-DAEB-activiteiten, waarvoor wij waarborgen willen hebben. Dat is de hoofdredenering. De Kamer heeft gebruik gemaakt van het recht van amendement en gezegd: ondanks de conclusies van de enquêtecommissie willen we hiervoor op administratieve gronden toch wat ruimte bieden. Maar dat doet niets af aan de hoofdredenering dat we voorzichtig moeten zijn met commerciële activiteiten. Dwang kan in geen van beide gevallen.

De redenering van mevrouw De Boer sloot niet helemaal. Ze zei namelijk: als de bestemming sociale woningbouw is verbonden aan de erfpacht, dan mag er nooit iets anders plaatsvinden. Er doet zich hier een situatie voor waarin de corporatie, kennelijk samen met de gemeente, zegt: voor de opbouw van deze wijk, die eenzijdig sociale woningbouw bevat, is het wenselijk dat er niet-DAEB wordt gebouwd. Anders kom je nooit toe aan een markttoets. Dus op dat moment zal de corporatie of een andere eigenaar toch naar de gemeente moeten stappen en zeggen: we hebben kennelijk samen in onze woonvisies afgesproken dat we hier een deel vrije sector willen. Daar zijn we het over eens. Omdat het erfpachtgrond is, is er een extra stap nodig, namelijk het aanpassen van de erfpachtvoorwaarden. Dat kan ik niet mooier maken dan het is. Dat is overigens niet overal zo. In Amsterdam komt het met enige regelmaat voor. Als een gemeente kennelijk al in de prestatieafspraken heeft gezegd een stukje woningbouw in de vrije sector te willen, dan zal een gemeente niet principieel tegen die wijziging zijn. Dat zal dus niet het probleem zijn. Maar het punt van de extra administratieve lasten gaat hier naar mijn overtuiging, anders dan bij grond in eigendom, niet op.

De **voorzitter**:
Ik zie mevrouw De Boer en mevrouw De Vries achter de interruptiemicrofoon staan. Mevrouw De Vries leek mij iets eerder. Mag ik u beiden erop wijzen dat er nog een tweede termijn is? U kunt nu nog een vraag stellen, waarna we dit afronden. De heer Schouwenaar wil op dit punt ook een interruptie plaatsen. De rest moet worden bewaard voor de tweede termijn.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
De minister zegt, heel vrij vertaald — ik heb geprobeerd goed te luisteren — dat, gelet op de problemen die er geweest zijn, de vrijstelling van de markttoets er eigenlijk niet had moeten komen. Maar er is een amendement aangenomen, dat ervoor heeft gezorgd dat de markttoets voor woningbouwplannen op eigen grond niet nodig is. Dat is — het gaat mij niet om alles wat je zou moeten doen — precies waarom het draait. Het is nog maar de vraag of alleen grondbezit heeft gespeeld, maar daar blijf ik even buiten, aangezien ik de discussie niet heb meegemaakt. Volgens mij is het niet gerechtvaardigd om, als je voor grondbezit bent vrijgesteld van de markttoets, bij erfpacht te zeggen dat je dat niet bent. Daarvoor zie ik onvoldoende verschil tussen die beide varianten. In het afgelopen weekeinde heb ik met een noodgang geprobeerd de beantwoording van vragen van de Tweede Kamer te lezen. Daarvoor vind ik daarin geen redenering die stand houdt.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Ik kan me daarbij voor een groot deel aansluiten. Ik deel de analyse van mevrouw De Vries dat de minister eigenlijk tegen dat amendement was en de uitwerking daarvan zo beperkt mogelijk wil houden. De minister zegt iets over de situatie waarin de gemeente de erfpachtvoorwaarden verandert en de bestemming sociale woningbouw eraf haalt. Dat kan natuurlijk, maar in het eindresultaat is er dan geen verschil meer tussen erfpacht en eigendom. Dan is er dus nog meer reden om vanaf dat moment beide gelijkwaardig te behandelen, zou ik zeggen.

De **voorzitter**:
De heer Schouwenaar, aansluitend?

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Uiteraard aansluitend.

Ik heb al die geschriften, die vragen en die antwoorden gisteren nog geprobeerd te lezen. Ik meen wel iets gevonden te hebben, wat ik dan graag als steentje aan de discussie wil bijdragen. Natuurlijk zijn er verschillen; anders zou het niet op twee verschillende manieren in het BW geregeld zijn. Maar dat laat de vraag open, wat die verschillen dan zijn. Een daarvan is dat bij erfpacht een canon betaald wordt, die kan fluctueren, dus omhoog of omlaag kan. Meestal omhoog, soms ook te veel omhoog en dan komen er weer klachten over. Die canon wordt deels bepaald door de waarde van de opstal, die weer van invloed is op de waarde van de grond, die weer mede bepalend is voor de hoogte van de canon. We hebben het hier over niet-DAEB, dus over de vrije sector, maar het kan zijn dat een toegelaten instelling daar toch iets wil bouwen en daarvoor een bepaald plan heeft. Maar het kan ook zijn dat een particulier voor datzelfde perceel een mooier, beter, misschien duurder plan heeft. We hebben het over de vrije sector, waar duurder niet altijd verkeerd is. Dan zou het kunnen zijn dat de erfverpachter zegt: ik word nu belemmerd in mijn mogelijkheden om een maximale canon voor mijn bezit te vragen, dat hoef ik niet te accepteren, ik wil de rechter vragen de erfpachtovereenkomst aan te passen of desnoods maar te ontbinden, want nu gaat de erfpachter te ver. De gemeente zou dat ook nog kunnen omzeilen door te zeggen: met het plan van de toegelaten instelling ga ik niet akkoord, dan moet het maar gewoon gereguleerde woningbouw worden en dan gaan we het mooiere plan van die particuliere investeerder op een ander perceel in hetzelfde plangebied realiseren. Dan is de uitkomst hetzelfde en heeft hij daarvoor toch zijn wat hogere canon gevangen.

Minister **Blok**:
Ik hoop de drie vragenstellers recht te doen. De heer Schouwenaar illustreert zijn inbreng met de canon die mede afhankelijk kan zijn van het gebruik van de grond, met als extra argument dat er echt een verschil is tussen erfpacht en eigendom. Die verschillende vormen staan niet voor niets in de wet. Dat komt bovenop het voorbeeld dat ik noemde, namelijk dat er vaak voorwaarden aan verbonden zijn die ook rechtstreeks betrekking kunnen hebben op het gebruik voor sociale woningbouw. Daarvoor zul je toch een gang naar de erfverpachter moeten maken.

Mevrouw De Vries vroeg wat ik van het amendement vind. Nogmaals: de markttoets staat niet voor niets in het wetsvoorstel. Als je die én niet hoeft toe te passen op grond in eigendom én niet op grond in erfpacht, blijft er maar weinig over. De boodschap uit de parlementaire enquête was nou juist: kijk ontzettend uit met activiteiten in de vrije sector.

De **voorzitter**:
Komt u maar, mevrouw De Vries.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Ik heb het even opgezocht, want het was een heel lang stuk. Vraag 136 uit de stukken die ik kreeg, was: "Klopt het dat in het concept-ontwerpbesluit grond in erfpacht wel was opgenomen als uitzondering en de markttoets op grond van dit concept-ontwerpbesluit dus in dit geval wel achterwege kon worden gelaten?" Het antwoord is: "In de consultatieversie van het ontwerpbesluit was erfpacht aanvankelijk opgenomen als uitzondering op de markttoets in de specifieke artikelen." Naar aanleiding van de binnengekomen reacties is erfpacht er echter weer uitgehaald. Het enige wat ik wil weten, is welk verschil nou uit de consultatie is gebleken dat in het begin niet gezien is. Dat wordt mij uit de stukken niet duidelijk.

De **voorzitter**:
Nou komt de heer Schouwenaar ook nog eventjes, en hij houdt het nu kort.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Dank, ook voor die aansporing. Dat was een soort adhortatieve introductie. Ik denk dat we niet moeten kiezen voor "vrijheid, blijheid" tenzij een markttoets dringend nodig is. Het uitgangspunt is dat een markttoets wordt uitgevoerd, tenzij dat om dringende redenen niet hoeft. De markttoets is er om vast te stellen dat de markt het laat afweten. Dan is er ruimte voor de TI. Als ik de heer Knops in de Tweede Kamer goed beluisterd heb, wilde hij de rompslomp en de kosten van de markttoets vermijden. Die deed je namelijk helemaal voor niets. Misschien kan de minister aangeven hoe omvangrijk die rompslomp is. Er is geen bestek en geen aanbesteding nodig. Het gaat om een eenvoudige planbeschrijving die heel snel bekeken kan worden en waar

geen hoge kosten mee gemoeid zijn. Ik kan me namelijk voorstellen dat er wel een reden is om de markttoets achterwege te laten, maar ook dat die niet heel omvangrijk en niet erg dringend is.

Minister **Blok**:
Allereerst de vraag van mevrouw De Vries. Er wordt juist een consultatieversie van een wet of een AMvB gemaakt om reacties uit de samenleving te vragen. Het is meer uitzondering dan regel dat de wet zoals de Eerste Kamer die uiteindelijk voorgelegd krijgt precies hetzelfde is als de consultatieversie. Dat was ook niet zo bij deze wet, want die heeft verschillende vormen gekend. Eerst was er de verplichte harde juridische knip. Daarna kwam er een versie die dichterbij de huidige versie lag. Uiteindelijk kwam er de versie die hier nu ligt. Dat geldt ook voor de AMvB. Op het onderdeel over de markttoets bij grond in eigendom c.q. in erfpacht kwamen er reacties binnen, waaronder de reacties die ik ook aan de Kamer voorleg, namelijk dat het verschil tussen grond in eigendom en grond in erfpacht wel degelijk substantieel is. Ook ik heb toen pas geleerd dat er bijvoorbeeld erfpachtovereenkomsten bestaan waarin is aangegeven dat grond in erfpacht is gegeven voor sociale woningbouw. Een andere bestemming vraagt dus ook echt om een wijziging van de erfpachtovereenkomst.

Ik kom dan op het argument van de administratieve lasten. Dat gaat daar dus echt minder op dan bij grond in eigendom. Dat komt bovenop het feit dat ik de administratieve lasten in dit geval niet zo'n zwaar argument vind, omdat ik constateer dat een hoop corporaties deze stap al uit zichzelf gezet hebben. Tegelijkertijd erken ik het volle recht van het parlement om een amendement in te dienen dat, als het goed uitvoerbaar is, ook onderdeel van de wet wordt. Het amendement over grond in eigendom is letterlijk overgenomen.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Ik heb het debat net aangehoord. Ik had in de vorige zomer het geluk dat ik een college in elkaar mocht sleutelen in de gemeente Amsterdam, waarin partijen van uiterst links tot uiterst rechts elkaar vonden. De erfpacht was daarbij een heel wezenlijk element. Daarom zit ik heel secuur te luisteren naar de inbreng van het CDA en GroenLinks. Ik zou niet willen dat we door dit soort dingen in te brengen weer verhinderen dat partijen lokaal overeenkomen dat ze wat flexibeler met erfpacht zullen omgaan, om zo de samenstelling van woningbezit goed mogelijk te maken. Dat is dus echt niet aan de orde.

Minister **Blok**:
Ik kom bij de wooncoöperatie.

De **voorzitter**:
Mag ik ondertussen vragen hoe lang u nog nodig denkt te hebben? We hebben heel veel interrupties gehad.

Minister **Blok**:
Niet lang meer. Een minuut of vijf denk ik, uitgezonderd eventuele interrupties. Allereerst was de wooncoöperatie een idee van de heer Duijvestein, maar het is breed omarmd in andere bijdragen. Ook dit is eerst uitgebreid in consultatie geweest. Gekeken is of huurdersorganisaties en woningcorporaties er mogelijkheden in zien. Er is dus alle reden om de rol die een woningcorporatie kan spelen in zo'n wooncoöperatie goed in deze wet vast te leggen. Ik vind het inderdaad een aanlokkelijk vooruitzicht dat die wooncoöperatie gaat bloeien en tot wasdom komt, omdat het een heel mooie vorm van bewonersbetrokkenheid is. Dat is iets wat we in de afgelopen jaren in de sociale volkshuisvesting te veel zijn kwijtgeraakt.

Op dit moment is Platform31 bezig met een aantal experimenten op dit gebied. Ik kan niet helemaal inschatten hoe groot de omvang wordt. Nogmaals: ik proef op veel plaatsen wel enthousiasme. Ik ben graag bereid om verder op zoek te gaan naar de manier waarop we corporaties en bewonersorganisaties kunnen aanjagen om dit tot een brede beweging en een groter succes te maken.

In aanvulling daarop vroeg de heer Duivesteijn of we, zoals dat in Engeland gebeurd is, een wettelijk recht van zelfbeheer kunnen vastleggen. In Engeland heet dat een right to manage. Ik moet dan echt even een knip maken tussen wat ik wenselijk vind en wat een wetgever kan doen. Nogmaals: ik vind het heel positief als bewoners die rol op zich nemen. Dat geeft grote betrokkenheid en kan aan een buurt een impuls geven. Het opleggen van een right to manage aan een woningcorporatie betekent dat je als wetgever een plicht oplegt aan een private eigenaar. Dat is een andere situatie dan de situatie die doorgaans in Engeland geldt. Daar betreft het huizen van de gemeente. Het is voor de overheid gemakkelijker om iets over het eigen bezit te zeggen dan een wettelijke verplichting op te leggen aan het bezit van een ander. Daarom is in dit wetsvoorstel geen recht op zelfbeheer opgenomen. Ik zou er ook zeer terughoudend in willen zijn om dat bij een andere gelegenheid in de wet vast te leggen.

Ik kom dan bij een aantal vragen die wel te maken hebben met het onderwerp wonen, maar die niet direct in dit wetsvoorstel vervat zijn. Mevrouw De Boer vroeg waarom er huurstijging boven de inflatie wordt toegestaan. De wet daarover hebben we hier eerder behandeld. Toen heb ik aangegeven dat ik het van groot belang vind dat de huren een relatie hebben met de woonwaarde van een huis. Een belangrijk deel van de verstopping in de huurmarkt heeft toch echt te maken met het feit dat mensen ergens lang blijven wonen, ook als ze inmiddels een goed inkomen hebben, omdat de huren niet meegroeien met wat ze kunnen betalen of met de waarde van de woning. De vraag van mevrouw De Boer was gericht op de laagste inkomens. Speciaal daarvoor hebben we het huurverhogingspercentage lager gemaakt dan voor hoge inkomens, maar we hebben het niet op het inflatiepercentage gezet. De ontwikkeling van de woonkosten gaat landelijk ook niet per se gelijk op met de inflatie. We hebben er wel voor gezorgd dat er extra budget beschikbaar is voor huurtoeslag. In deze regeerperiode bedraagt dat 400 miljoen. De afgelopen twee jaar waren er nog tegenvallers in de huurtoeslag. Gelukkig hebben we bij de begrotingsbehandeling ruimte gevonden om die tegenvallers niet op de huurtoeslag zelf te moeten korten. Dat leidt ertoe dat de koopkrachteffecten voor de mensen met de laagste inkomens echt zeer gering zijn. Het overgrote deel heeft een koopkrachteffect van tussen de 0% en -0,1% omdat de huurtoeslag de huurverhoging corrigeert. Vandaar dat ik vind dat we de betaalbaarheid goed

hebben kunnen borgen, terwijl de huren tegelijkertijd toch beter aansluiten bij de waarde van de woning.

Mevrouw De Boer vroeg wanneer ik kom met de huursombenadering en of die breed gedragen kan worden. Dat hangt met elkaar samen. De gedachte van de huursombenadering komt uit het plan Wonen 4.0 en dat plan werd breed gedragen. Als ik echter invulling wil geven aan dit onderdeel blijkt dat partijen toch even schrikken van wat het betekent als je het echt gaat doen. Dat heb ik eerder ook weleens ervaren bij een ander onderdeel van Wonen 4.0. Daar stuit ik dus ook op bij de huursombenadering. Het is tot nu toe niet gelukt huurders en verhuurders op één lijn te krijgen over de huursombenadering. Het gaat dan natuurlijk met name om de hoogte daarvan. Ik heb namelijk gezegd dat ik bij de invoering van de huursombenadering de verdiencapaciteit van de sector intact wil laten. Dat is zuiver. Ik heb een heffing opgelegd en dat was een grote ingreep. Dan moet ik niet langs een andere route de verdiencapaciteit aanpakken. Het is nog steeds mijn ambitie om met een voorstel naar de Kamer te komen. Ik hoop nog steeds dat het lukt om tot overeenstemming te komen met de partijen, maar de ervaring tot nu toe geeft mij op dat onderdeel niet zo veel hoop.

De heer Schouwenaar vroeg wat ik verder wil doen aan de cultuurverandering in de corporatiesector en welke rol openbaarheid van cijfers en vergelijkbaarheid van gegevens daarbij kunnen spelen. Heel belangrijk bij de cultuurverandering vind ik dat we echt gaan toetsen of bestuurders en toezichthouders aan kwaliteitseisen voldoen. Daarnaast plaatsen we de huurders in een sterke positie, zetten we in op democratische controle door de gemeente en geven we de toezichthouder tanden. Dat is echt een complex. Als er onvoldoende cultuurverandering vanuit de sector plaats vindt, kunnen we dat toch van buitenaf afdwingen. Ik ben het met de heer Schouwenaar eens dat openbaarheid van gegevens daarbij een heel belangrijke rol speelt. Ik prijs Aedes voor de benchmark die het heeft opgesteld. Dat vind ik een goede stap. Ik heb de hoop dat de deelname nog zal toenemen. Ik ben, mede naar aanleiding van een motie van de heer Van der Linde uit de Tweede Kamer, aan het kijken naar verdere mogelijkheden om informatie openbaar te maken. Daarbij moet ik mij natuurlijk wel binnen de rechtsregels rond vertrouwelijkheid bewegen. Het is echter ook mijn ambitie om gegevens van instellingen met een publieke taak en een staatsgarantie zo veel mogelijk openbaar te maken.

De heer Van Boxtel vroeg hoe de financiële positie van de corporaties zich heeft ontwikkeld en verwees naar cijfers die daarover recentelijk zijn gepubliceerd. Het Centraal Fonds heeft inderdaad in de cijfers over 2013 laten zien dat de solvabiliteit, het weerstandsvermogen van de corporatiesector als geheel, zich positief ontwikkelt; positiever dan bij de ramingen die ik aan deze Kamer heb laten zien toen we het debat over de verhuurdersheffing voerden. Toen was er de zorg dat de corporatiesector financieel in de problemen zou komen en geen ruimte meer zou hebben om te investeren. Ik heb naar aanleiding van deze cijfers gezegd dat die er naar mijn overtuiging toe leiden dat corporaties de ruimte hebben om, met name in de bestaande voorraad waar een grote isolatieslag te slaan is, toch weer wat steviger te investeren.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Ik zou die gegevens, door de minister geverifieerd, heel graag krijgen. Ik ben gewoon echt benieuwd naar de exacte omvang van de solvabiliteitsreserve. Ik weet dat een deel van dat geld vast zit. Er is echter ook een flexibel deel. Het zal dus echt interessant zijn om de komende jaren bij schaarse rijksbegrotingsmiddelen te bekijken of die bijdrage aan de verdere ontwikkeling van de woningmarkt, met name in de sociale huur — terug naar de kerntaak — ook echt geleverd wordt. Dat geldt zowel voor nieuwbouw als voor onderhoud, ook onder de titel duurzaam onderhoud. Willen we dat een beetje kunnen volgen, dan is het echt van belang dat we die cijfers kennen. We zijn de Tweede Kamer niet, maar gelet op het feit dat wij hier zo'n zwaar debat over de verhuurdersheffing en de impact daarvan hebben gehad, denk ik dat het ook voor de Eerste Kamer buitengemeen belangrijk is om daar macro zicht op de hebben. Niet iedere corporatie zal evenveel solvabiliteit hebben; ik wil best nuanceren. Het beeld wijkt echter echt af van wat wij anderhalf jaar geleden dachten. Dat vind ik wel een beetje een gekke constatering.

Minister **Blok**:
Ik deel met de heer Van Boxtel dat het in ieder geval positief is dat de cijfers zich beter ontwikkelen dan toen leek. De cijfers waarnaar ik verwijs zijn openbare cijfers van het Centraal Fonds. Ik ben graag bereid om een nadere analyse met de Eerste Kamer te delen over hoe die verschillen zijn opgebouwd. Er zit een component huurontwikkeling en een component rente in. Die zal ik graag met de Kamer delen.

De heer Van Boxtel vroeg ook naar mijn reactie op het onderzoek van ING naar de ontwikkeling van de huizenprijzen. Buiten de Randstad is er waarschijnlijk nog heel weinig sprake van prijsstijgingen. In de grotere steden gebeurt dat nog wel. Dat past eerlijk gezegd in de analyses die ik ook regelmatig met de Kamer gedeeld heb over de ontwikkeling die ik verwacht op de woningmarkt, die er echt heel anders uitziet dan in de jaren voor ons. Dat heeft consequenties voor lokale bestuurders, maar bijvoorbeeld ook voor de bouwsector. De tijd van vroeger komt niet meer terug. Voor woningcorporaties betekent het dat de parameters die gekoppeld zijn aan de WOZ-ontwikkeling zich landelijk verschillend zullen ontwikkelen. De verhuurdersheffing zal buiten de Randstad minder oplopen, omdat de WOZ-waarde ook minder zal stijgen. Op grond van het woonakkoord is in het woningwaarderingsstelsel een WOZ-component van een kwart opgenomen. Ook daar zul je zien dat die een verschillende invloed zal laten gelden in stedelijke en niet-stedelijke gebieden. Bij beide onderdelen was dat ook de bedoeling en is het dus ook logisch.

De heer Duivesteijn vroeg of we voldoende kunnen borgen dat wonen en zorggerelateerde dienstverlening mogelijk is, en of ik met de staatssecretaris van VWS wil bekijken of dit nog een aanvullende wettelijke regeling verlangt. Ik heb samen met collega Van Rijn een uitgebreid pakket maatregelen opgesteld om ervoor te zorgen dat die transitie naar langer thuis wonen goed vorm krijgt. Het is niet voor niets dat ik, toen ik net aangaf dat ik een aantal landelijke prestatiecriteria ga volgen, daarbij ook de transformatie wonen en zorg noemde. Concreet hebben we een landelijk aanjaagteam onder leiding van Marnix Norder in het leven geroepen. Dat gaat met gemeenten, zorginstellingen en vastgoedeigenaren aanjagen dat er regionale platforms zijn om de

behoefte aan wonen en zorg in kaart te brengen. Ook daarin zul je immers regionale verschillen zien. Daar kunnen dus regionale afspraken over worden gemaakt. Dat gaat langs de lijn van de Wmo-regio's die hun eigen overlegplatforms kennen. Ook daarvan is het logisch dat het onderdeel wordt van de lokale woonvisie en prestatieafspraken. Zoals gezegd, wil ik dat landelijk blijven monitoren omdat ik het een van de belangrijkste woonopgaven vind voor de komende jaren.

Mevrouw De Vries en de heer Duivesteijn hebben gevraagd of er voldoende ruimte blijft om te experimenteren, bijvoorbeeld rond wonen en zorg. Er is een experimenteerartikel opgenomen in de Algemene Maatregel van Bestuur. Ik heb nu niet meteen voor ogen wanneer en in welke vorm ik dat ga gebruiken, maar ik onderken met hen dat het nodig is om in een wet als dit altijd een overdrukventiel te hebben om ruimte te geven aan nieuwe initiatieven.

Mevrouw De Vries vroeg ook naar de mogelijkheid dat corporaties gedwongen worden om Europees aan te besteden. Er is in de Tweede Kamer een amendement van de ChristenUnie aangenomen dat wil waarborgen dat dit niet verplicht gaat worden. Ik heb in reactie daarop gezegd dat het niet mijn ambitie is om het Europees aan te besteden, maar dat de Europese Commissie daar uiteindelijk over beslist. Het Europese recht gaat nu eenmaal boven het nationale recht. Ik kan het dus niet op de een of andere manier blokkeren. Het is echt afwachten.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Ik heb begrepen dat het misverstand is geschapen door de formulering. Dat heb ik niet zelf bedacht, dat kwam via de brief van Aedes tot mij. Misschien kun je dat door een formulering ook opheffen. Als je vindt dat corporaties niet Europees hoeven aan te besteden, kun je door middel van een formulering misschien iets doen waardoor dat "gevaar" er niet meer is.

Minister **Blok**:
Ik vrees dat ik het niet helemaal door een formulering kan oplossen. Zelfs onder de bestaande Woningwet zou de Europese Commissie kunnen beslissen dat de combinatie van staatsgarantie en toezicht van de corporatie een zodanige publieke instelling maakt dat er Europees aanbesteed moet worden. Het amendement van mevrouw Schouten kan mogelijk enige bescherming bieden, omdat het een intentie aangeeft, maar het Europese recht gaat boven het nationale recht.

Voorzitter, ik hoop hiermee de vragen in de eerste termijn voldoende beantwoord te hebben.

De heer **Ruers** (SP):
Ik heb nog een vraag, misschien ter voorkoming van een tweede termijn. Ik heb de minister gevraagd of hij bereid is om de AMvB ook hier voor te hangen. Ook wij hechten namelijk belang aan de uitvoering van belangrijke amendementen, nadat die in de Tweede Kamer zijn behandeld. Ik zou het prettig vinden als de minister hier nog even op kan antwoorden. Is hij van plan om de AMvB ook bij deze Kamer voor te hangen?

Minister **Blok**:
Volgens mij is er sprake van een misverstand, want de AMvB is voorgehangen bij de Eerste Kamer, net als bij de Tweede Kamer.

De **voorzitter**:
Hij hangt inderdaad. Dat klopt.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Kunnen we vijf minuten schorsen voor overleg?

De **voorzitter**:
Ja, dat is akkoord.

De vergadering wordt van 17.29 uur tot 17.37 uur geschorst.

☐

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn uitgebreide beantwoording. Op een heleboel punten leidt die in ieder geval voor ons tot tevredenheid, maar wat is tevreden? Op één punt zijn we toch niet helemaal gerustgesteld of bevredigd, maar daar kom ik zo op.

Wat betreft de woonvisie deel ik het dilemma van de minister: als je wat decentraliseert, moet je toch altijd even kijken hoeveel regeltjes je meegeeft. Ik zou er nog een discussie over kunnen beginnen, maar dat ga ik niet doen. Het krijgt het voordeel van de twijfel. Ik neem aan dat de minister de vinger aan de pols houdt, dat hij er bij de evaluatie op terugkomt en dan bekijkt in hoeverre het heeft gewerkt en wat eraan wordt gedaan. Ik laat het nu dus liggen. Ik wacht op de evaluatie.

Ik kom op de verkoop van woningen en het financieren van herstructurering in de niet-DAEB-tak. Wij hebben goed begrepen dat er een experimenteerartikel in de AMvB zit waar je iets mee zou kunnen als zich projecten voordoen die niet passen binnen de regelgeving maar die wel gewenst zouden zijn. Daar zijn wij blij mee. Je komt ook nog andere dingen tegen waarvan je kunt zeggen: moet het nou net niet iets anders? Je kunt zeggen: als je gewoon een visie hebt, dan doe je wel goede dingen. Daar ga ik nu niet verder op in. We hebben een motie ondertekend die nog moet worden ingediend door de heer Duivesteijn. Straks zal de minister daar dus nog van horen.

Wat betreft Europa volgen wij de lijn van de minister. Er is gesproken over de theorie versus de praktijk en bijvoorbeeld over situaties als in Amersfoort, waarbij woningmarktregio's dan wel corporaties zich moeten terugtrekken en er dus ineens ergens een hiaat ontstaat. Als een corporatie vraagt om een ontheffing, dan vertrouwen wij erop dat de minister die zo spoedig mogelijk afwikkelt, zodat er geen gat ontstaat waardoor een gemeente niet meer weet met wie hij zijn volkshuisvestingsbeleid moet uitvoeren.

Dan blijft er voor ons nog één ding over: de erfpacht. Wij hebben eerlijk gezegd nog steeds niet de redenen gehoord waarom het oorspronkelijk wel in de concept-AMvB stond en waarom het er later is uitgehaald. De heer Schouwenaar deelde een aantal zaken mee die ik herkende. Het stond in

het antwoord op vraag 147, in dezelfde lange lijst in het kader van de antwoorden op de Kamervragen over het ontwerpbesluit. Maar ik heb nog steeds niet gehoord waarom ze niet gelijk worden behandeld en waarom de gelijkwaardigheid weer uit de oorspronkelijke concept-AMvB is gehaald. Als er dan wordt gezegd dat het wel ergens staat en dat het wenselijk is dat de markttoets wordt uitgevoerd omdat de wijziging van gebruik meestal leidt tot een nieuw aangepast contract, dan denk ik: dat is net de verkeerde prikkel als je dat al inhoudelijk zou willen beoordelen. Dan zou iedereen kunnen blijven vasthouden aan zijn erfpachtrecht en dan zou de gewenste ontwikkeling niet tot stand komen, maar dat terzijde. Voor mij is het belangrijk dat je langdurig erfpacht hebt en dat je eigendom en grond hebt. Het is mij niet duidelijk welk verschil het rechtvaardigt dat je juridisch onderscheid maakt tussen beiden. Daarom hebben wij samen met GroenLinks een motie opgesteld. Die motie zal GroenLinks straks indienen.

Ik dank de minister ook voor de beantwoording van de overige vragen. We hopen dat de evaluatie die over een niet al te lange tijd zal plaatsvinden, niet al te veel zaken aan het licht zal brengen die we nu te rigide hebben gedaan en waarvan we straks zeggen: dat hadden we toch een tikje anders moeten doen. Als dat wel het geval is, dan blijkt dat uit de evaluatie over een niet al te lange tijd en dan kunnen we alsnog bijsturen.

Ik adviseer mijn fractie om voor het wetsvoorstel te stemmen.

☐

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Mevrouw de voorzitter. Ook van de zijde van de VVD dank voor de uitgebreide en gedegen beantwoording van de minister. Af en toe dacht hij mee en af en toe corrigeerde hij. Hij heeft ons, voor zover dat nog nodig was, helemaal overtuigd. Toch heb ik nog een paar opmerkingen over leefbaarheid, pacht, woningzoekenden en openbaarheid, of "openheid" zou ik eigenlijk moeten zeggen.

Allereerst kom ik op de leefbaarheid. Die is ingekaderd; dat heb ik gezien. Dat heb ik ook in eerste instantie genoemd, maar er komen altijd weer wensen bij, vaak in de vorm van uitzonderingen op bestaande of nieuwe regelingen. Zouden we die toch niet van een soort buitengrens moeten voorzien, waardoor we de voorzienbare drang tot uitbreiding bij voorbaat en los van een concrete casus kunnen inkaderen? "Leefbaarheid" is een heel vaag begrip. Soms is het materieel en tastbaar en gaat het over aantallen: het aantal vuilniszakken, het aantal overvallen, het aantal aangiftes. Maar soms gaat het over een gemoedstoestand: onheilspellend, gevaarlijk, bedreigend. "Leefbaarheid" is een heel divers begrip. Het lijkt mij dus ook niet eenvoudig om dat te definiëren, maar het lijkt mij wel nuttig. Het deed mij denken aan de woorden van professor Belinfante, die over de openbare orde — dat is ook zo'n moeilijk begrip — zei: niemand weet wat het is, maar dat belet ons niet om het te handhaven. Ik hoop dat het met de leefbaarheid allemaal iets gecontroleerder gaat.

Dan kom ik op de pacht. De juridische aspecten hebben we besproken. Ik constateer dat we van mening verschillen. Er zijn in elk geval juridische verschillen genoemd. Dat ze niet overtuigend zijn, is wat anders, maar ik denk niet dat we kunnen volhouden dat pacht en eigendom met grond te maken hebben en dat ze langdurig en dus hetzelfde zijn. Dat is te ongenuanceerd. Ik wil nog drie andere redenen noemen waarom het in de ogen van mijn fractie onwenselijk zou zijn om de markttoets achterwege te laten. In de eerste plaats is het onwenselijk vanuit het oogpunt van besluitvorming. In feite zeg je dan bij voorbaat al tegen de corporatie: uw plan kiezen we, we hebben geen vergelijking met andere plannen nodig; die willen we ook niet. Tegen een particuliere investeerder zeg je dan: waar u ook mee komt, hoe mooi uw plannen ook zijn, we willen ze niet weten. Wij vinden dat uit het oogpunt van besluitvorming geen aanbevelenswaardige gang van zaken.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA):
Maar mijnheer Schouwenaar, dat geldt toch ook voor eigen grondbezit?

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Dat is correct, maar daarbij speelt in elk geval, veel sterker dan bij pacht, het argument dat je niets kunt als de corporatie niet bereid is om afstand te doen van haar grond. Wij hadden ook liever gehad dat dat amendement er niet in stond, maar wij moeten het hier doen met de teksten zoals ze worden aangeleverd.

Voorzitter. In de tweede plaats zetten we hiermee de deur toch weer een behoorlijk stuk verder open in de richting van de toegelaten instellingen in de vrije sector, op het niet-DAEB-terrein. Dat wilden we juist niet vanwege de risico's die daaraan eigen zijn. Het is toch een beetje de wereld op zijn kop, want straks kunnen we de situatie krijgen dat in grote steden, waar heel veel erfpacht is en heel veel stadsvernieuwing is, bijna uitsluitend de toegelaten instellingen in de vrije sector actief zijn en dat particuliere investeerders geen voet aan de grond krijgen. Die situatie zouden wij met zijn allen niet moeten willen.

Dan kom ik op de woningzoekenden, de mensen die actief op zoek zijn, de mensen die dringend een huis nodig hebben. Over die mensen schrijft de minister in de memorie van antwoord op bladzijde 25: verwacht mag worden van gemeente, corporatie en huurdersorganisatie dat zij de belangen van de woningzoekenden zullen meewegen. Die verwachting steekt naar mijn indruk wat bleekjes af bij de wettelijke rechten zoals die aan huurders toegekend worden. Nogmaals, wij pleiten niet voor afzwakking van de wettelijke rechten van huurders. Wij pleiten voor de versterking van de positie van woningzoekenden. Bladzijde 25 van de memorie van antwoord is een van de weinige plaatsen waar woningzoekenden met zoveel woorden worden genoemd. In de stukken komen huurders veel aan bod en woningzoekenden opvallend weinig. In dezelfde stukken ben ik niet veel tegengekomen over aantallen en noden van woningzoekenden, hoogstens af en toe iets over de lengte van wachttijden, terwijl die aantallen en noden toch onze eerste zorg zouden moeten zijn. Daarom vraag ik aan de minister: wilt u in de relatie tussen huurder en woningzoekende meer dan tot dusverre de nadruk leggen op de belangen van de woningzoekenden?

Mijn laatste punt betreft de openbaarheid. Ik ken uiteraard de motie of het amendement, dat weet ik niet, ingediend door het lid Van der Linde in de Tweede Kamer over de open data. Heel grof gezegd gaat dat over actieve openbaarheid en over de hele sector. Ik heb het ook over passieve

openbaarheid en de individuele toegelaten instelling. Wil de minister ernst maken met de gevleugelde woorden van zijn collega Thorbecke? Bij openbaarheid denk ik niet aan nog meer informatie voor de toezichthouders. Dat is al goed geregeld. Het gaat over toegang tot informatie voor mensen die betrokken en geïnteresseerd zijn en die ook recht hebben op die informatie. Journalisten, marktpartijen, belangenorganisaties, bewoners et cetera. Zij zouden maximale toegang moeten krijgen wanneer zij daarom vragen. Waarom? Vanwege het preventieve effect dat van die openbaarheid uitgaat.

Corporaties zouden voortdurend openheid van zaken moeten kunnen geven, zonder zich daarbij te kunnen beroepen op een weigeringsgrond. Dat voortdurende besef van verantwoording moeten afleggen, zet een rem op onverantwoord handelen. Corporaties moeten niet te snel een beroep op een weigeringsgrond mogen doen. Zij dienen een openbaar belang. Begrippen als bedrijfsgevoeligheid of concurrentie passen niet goed bij het openbare belang. De WOB hoort bij de semipublieke sector, als middel om riskant gedrag te voorkomen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Ik wil op de eerste plaats opmerken dat ik het hartstochtelijk daarmee eens ben. Op de tweede plaats wil ik de heer Schouwenaar uitnodigen om daar een motie over in te dienen, want ik denk dat het ongelofelijk belangrijk is dat dat signaal naar de sector gaat.

De heer **Schouwenaar** (VVD):
Ik ga ervan uit dat de minister dat signaal voldoende zal oppikken en dat hij het ook in zijn contacten met de sector zal uitdragen. Ik dank u overigens voor uw hartstocht, maar die hebt u ook bij andere onderwerpen, dus die moet ik delen met anderen. Dat is niet erg; ik doe het graag.

Ik was eigenlijk aan het einde gekomen van mijn betoog. Wij zouden graag zien dat de minister de mogelijkheid onderzoekt van die nog grotere openbaarheid. Ik dacht dat ook een nieuwe versie van de WOB onderweg is, maar die hapert wat in de Tweede Kamer. Misschien is dat een mooie gelegenheid om daarop door te gaan en die optie zo mogelijk verder uit te werken.

☐

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Voorzitter. Laat ik beginnen met het pleidooi van de heer Schouwenaar voor meer openheid en meer transparantie van harte te ondersteunen. Volgens ons kan dat gelden voor meer sectoren die zich begeven in het publieke belang, waaronder ook de financiële sector. Ik hoop dat we van de VVD ook steun kunnen krijgen voor meer openbaarheid en transparantie van andere instellingen in publieke sectoren, zoals bijvoorbeeld de financiële sector. Nogmaals, ik onderschrijf zijn pleidooi van harte.

In mijn eerste termijn ben ik vrij snel de diepte in gegaan op een aantal specifieke onderwerpen. Ik heb niet zozeer gezegd wat wij van de wet als geheel vonden. Dat wil ik nu even goedmaken. De fractie van GroenLinks onderschrijft de doelstellingen van de wet om ervoor te zorgen dat woningcorporaties zich meer gaan richten op hun kerntaak, het huisvesten van de primaire doelgroep van de sociale woningbouw en het verbeteren van het toezicht op het functioneren van woningcorporaties. De punten die ik aan de orde heb gesteld, zijn de punten waarover bij ons zorgen bestaan.

Naar aanleiding van de eerste termijn heb ik nog een paar opmerkingen. Ik heb in eerste termijn niet zo veel aandacht besteed aan DAEB en niet-DAEB, maar naar aanleiding van de discussie die zich ontspon over onder andere het voorbeeld van mevrouw De Vries ben ik mij wel een beetje zorgen gaan maken. Hoe moet dat gaan met gecombineerde projecten, waarbij een niet-DAEB-poot mede moet zorgen voor de financiering van DAEB-activiteiten? Dat wordt eigenlijk onmogelijk gemaakt door deze wet, terwijl ik mij kan voorstellen dat dit in sommige situaties de enige manier is om een gecombineerd project van de grond te kunnen krijgen. Misschien biedt de experimenteerruimte daar mogelijkheden voor of kan er in de evaluatie aandacht aan besteed worden? Het was in ieder geval een punt dat ik meenam uit de eerste termijn. Ik weet niet of we dat niet te dicht hebben geregeld.

Dan kom ik op de passendheidstoets, waar ik het uitgebreid over gehad heb. Ik had het idee dat daar wat onduidelijkheid over was. Daarom zeg ik voor alle duidelijkheid dat de fractie van GroenLinks het doel en de uitgangspunten van de passendheidstoets onderschrijft. Wij vinden het heel belangrijk dat woningcorporaties worden verplicht om zo veel mogelijk huurwoningen onder de aftoppingsgrens aan te bieden aan de primaire doelgroep. Wij hebben zorgen over mogelijke neveneffecten van een heel strakke, rigide norm. Die neveneffecten kunnen wachtlijsten zijn, het kunnen huurstijgingen zijn voor de lagere huurcategorieën of het kan zijn dat er een rem komt op investeringen in energiebesparing.

In eerste termijn heb ik in een interruptie het idee genoemd om te bezien of je die 95% niet als norm in het besluit zou kunnen vastleggen en of je niet wat ruimte zou kunnen bieden, lokaal, om daar met prestatieafspraken enigszins van af te wijken. Ik nodig de minister uit om er bij de verdere ontwikkeling van het besluit nog eens over na te denken of dat een vorm zou kunnen zijn om én de norm goed vast te houden, én toch enige flexibiliteit te bieden.

Ik heb energiebesparing heel kort genoemd. De minister is er vrij optimistisch over dat woningcorporaties dat blijven doen. Ik help het hem hopen. Ik ben blij om te horen dat energiebesparing wel een van de prioriteiten is van het kabinet bij iets waarvoor ik het woord niet zo goed weet. Dat is dan ook eigenlijk mijn vraag: bij het volgen van, het bevorderen van, het stimuleren van de woonvisies? De minister noemde een aantal punten waarop hij inzet gaat tonen en waarop ook gemonitord zal worden, maar hoe moet ik die inzet precies omschrijven? Er wordt immers geen woonvisie voorgeschreven, maar er wordt blijkbaar wel vanuit het ministerie actie ondernomen om daar punten voor aan te voeren. Wat houdt die actie precies in? Hoe noemen we dat?

Een vraag die ik in eerste termijn had gesteld over energiebesparing is niet beantwoord. Ik vroeg of de minister, als hij nadenkt over een nieuwe vormgeving van de huurprijzen, niet meer zou moeten nadenken over de woonkosten in zijn geheel, in plaats van alleen aan de huur.

Wat de erfpacht betreft, begin ik met een reactie op wat de heer Van Boxtel zei. Als je de vrijstelling mogelijk maakt voor erfpacht, regel je het dan niet juist dicht in de grote steden? Volgens mij was dat zijn vraag. Dat denk ik niet. De bedoeling is in elk geval juist het tegenovergestelde. Als je de markttoets verplicht maakt, kan dat juist betekenen dat je veel meer een rem zet op de inzet van woningcorporaties en op het gemengd bouwen. Daar bied je dan minder flexibiliteit in. Dat leidt, samen met het feit dat wij het principieel onjuist vinden om onderscheid te maken tussen eigendom en erfpacht, ertoe dat wij een motie indienen, die zo meteen wordt voorgelezen.

Tegen de heer Schouwenaar wil ik nog een opmerking maken. Hij zegt: een belangrijk juridisch verschil is dat je een erfpachtcontract kunt ontbinden, terwijl je eigendom niet kunt aantasten. Bij mijn weten is het niet gemakkelijker om een erfpachtovereenkomst te ontbinden dan om eigen grond te onteigenen. Daar heb je ongeveer dezelfde argumenten en overtuiging voor nodig. Ook daarin zie ik dus niet zo veel verschil.

De **voorzitter**:
Door de leden De Boer, De Vries-Leggedoor, Strik, Terpstra en Duivesteijn wordt de volgende motie voorgesteld:

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende:

- dat het wetsvoorstel Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting (33966) na een daartoe strekkend amendement in de Tweede Kamer (33966, nr. 55) een uitzondering maakt voor de verplichte markttoets voor niet-DAEB-activiteiten ingeval de woningcorporatie waar het om gaat eigenaar is van de grond;
- dat juist in de grote steden, waar de grond veelal geen eigendom is van corporaties maar door gemeenten is uitgegeven in voortdurende of eeuwigdurende erfpacht, veel herstructureringsopgaven liggen waarbij het gewenst kan zijn dat woningcorporaties investeren in niet-DAEB-activiteiten;
- dat het argument op basis waarvan een uitzondering wordt gemaakt op de verplichte markttoets voor grond in eigendom, is dat de marktpartij geen aanspraak kan maken op de eigendom van de grond;
- dat dit argument in gelijke mate geldt voor in erfpacht uitgegeven grond: een marktpartij kan hierop geen aanspraak maken;
- dat er ook overigens onvoldoende juridische basis is om in casu een onderscheid te maken tussen eigendom en erfpacht;

verzoekt de regering, alsnog in de uitvoeringsregeling op te nemen dat de uitzondering op de markttoets die gemaakt wordt ten aanzien van grond in eigendom van corporaties, ook gaat gelden voor grond die zij op basis van voortdurende erfpacht bezitten,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter F (32769).

De heer **Ruers** (SP):
Mevrouw de voorzitter. Ik houd het kort. In de eerste plaats wil ik de minister heel hartelijk danken voor zijn uitvoerige uiteenzetting en voor de beantwoording van de vele vragen. Ik vond het verhelderend. Ik stel vast dat de minister mij op twee kwesties die ik aan de orde heb gesteld antwoord heeft gegeven en dat ik daaruit heb kunnen afleiden dat er wat betreft de woonvisie een belangrijke taak in de nieuwe wetgeving is vastgelegd voor de drie partijen, dat wil zeggen de gemeenten, de corporaties en de huurders. Als er verschil van mening is, is een beroep op de minister mogelijk en deze heeft de nodige middelen, onder andere via een beroepscommissie, om daarin te sturen. Dat is een vooruitgang, waardoor de huurders in ieder geval via die weg enig tegenwicht kunnen bieden aan een corporatie die in hun ogen de belangen van de huurders niet voldoende voor ogen heeft. Dat is een vooruitgang en ook een winstpunt, maar we zullen natuurlijk in de praktijk moeten zien hoe het werkt.

In de tweede plaats heeft de minister de uitbreiding van de Wet op het overleg huurders verhuurder goed uiteengezet in die zin dat de huurders eerder dan nu aanspraak kunnen maken op daadwerkelijke ondersteuning door het inschakelen van deskundigen en financiële ondersteuning. Ik heb van de minister begrepen dat we ingeval van geschillen niet bij de minister aankloppen maar bij de Huurcommissie. Dat is duidelijk en dat is ook winst.

Alles bij elkaar is dit een goede stap vooruit en wij kunnen, dit gezegd hebbende, de wetsvoorstellen volledig ondersteunen.

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Voorzitter. Ook van onze kant dank aan de minister voor de puntige beantwoording en de grote mate van exactheid. Desalniettemin moet ik altijd weer terugdenken aan de debatten over de volkshuisvesting ten tijde van Van Dam, Schaefer enz., maar dat komt omdat ik te lang in dit vak zit. Dat waren nog eens tijden! Dan zie je hoe het ook weer kan terugkeren naar een heel milde situatie. Die milde situatie is echter wel ontstaan na een heel treurige geschiedenis. Het is heel jammer dat een aantal corporaties en een aantal mensen in een sector die publiek is en die in potentie geweldige mogelijkheden heeft om invloed uit te oefenen op het welzijn van heel veel burgers met een laag inkomen, zozeer zijn ontspoord dat er in de Tweede Kamer sprake is van een unaniem gedragen wetsvoorstel. Dat zegt echt iets over het feit dat de politiek heel nadrukkelijk een streep trekt: tot hier en niet verder. Zo interpreteer ik zelf dit moment in de geschiedenis van de volkshuisvesting. Het parlement fluit de sector terug naar de oorspronkelijke doelstellingen en het nieuwe elan zal weer opnieuw moeten worden uitgevonden.

Zelf had ik wat fundamenteler en langer door willen praten over de toekomst en over de mate waarin zelfbeheer betekenis krijgt. Wij zijn daar natuurlijk op ingegaan als het gaat om het right to manage of als het gaat om de wooncorporatie. Zonder meer zijn deze onderwerpen aan de orde gekomen, maar ik realiseer mij ook dat dit nog niet het moment is waarop we in vrijheid over de nieuwe geschiedenis kunnen spreken. Het is niet anders en we zullen dat

moeten accepteren. We accepteren dat ook heel graag, omdat het op dit moment belangrijk is dat deze wet zo breed mogelijk wordt gedragen door de beide Kamers. In die zin geef ik complimenten aan de minister en zeker ook aan de Tweede Kamer die daartoe op haar manier heeft bijgedragen. Daarmee geven we een signaal af aan de professionals in die publieke sector en tegelijkertijd hopen we dat dit kan leiden tot een nieuw begin.

Ik vond het geweldig zoals de heer Schouwenaar bijna hartstochtelijk — dat moet toch gezegd worden — een betoog hield over openbaarheid, transparantie en toegang tot alle informatie. Het zou fantastisch zijn als we de privaat-publieke sector op die manier zouden kunnen ontsluiten. Eigenlijk is het heel gek: terwijl een wethouder, een minister of een staatssecretaris op ieder moment ter verantwoording kan worden geroepen, is dat in die heel gesloten structuur van de publieke sector eigenlijk niet of nauwelijks mogelijk. De verantwoordingslijnen zijn wel georganiseerd, maar zij zijn niet transparant of open to public. Ik ben het met de heer Schouwenaar eens dat openbaarheid een enorm heilzame werking heeft. Bovendien is het heel aantrekkelijk — dat vind ik zelf — dat je je in het openbaar moet verantwoorden voor beslissingen die je neemt. Dat is onderdeel van een democratisch proces. Voor ons is dat normaal, maar binnen de sector is dat vreemd genoeg helemaal niet normaal. Daar is een tamelijk gesloten bestuursmodel en op zichzelf zou de door de heer Schouwenaar aangegeven stap een goede stap zijn.

Ik wil nog heel kort ingaan op DAEB en niet-DAEB, ook wel diensten van algemeen economisch belang genoemd. Het zou mij, de praktijk kennend, niet verbazen als een woud van bv's gaat ontstaan waar we weinig tegen kunnen doen, doordat door het huidige voorstel een corporatie niet-DAEB in een afzonderlijke entiteit moet organiseren. Dat wil ik hardop gezegd hebben. Het is voor mij nog maar de vraag of de opening die nu in de wet gecreëerd wordt wenselijk is. Bovendien is het nog maar de vraag of wij, als zich excessen voordoen, nog wel kunnen optreden in een entiteit die niet alleen economisch onafhankelijk is, maar die waarschijnlijk ook in de bestuursconstructie onafhankelijk zal zijn. Ik vind zelf — dat is meer een zorg die ik formuleer — dat daar een mogelijk lek zit in de wetgeving, wat misschien niet zo bedoeld is. Ik vraag daarvoor de aandacht van de minister bij de uitwerking van de Algemene Maatregelen van Bestuur en in het bijzonder als het gaat om de inspectie, de financiële autoriteit die daaraan betekenis zou moeten geven.

Wat die financiële autoriteit betreft, hebben wij onze zorgen geformuleerd over de onafhankelijkheid. Ik vind zelf dat de beantwoording over die onafhankelijkheid goed is, maar de vraag is of dat de onafhankelijkheid is ten opzichte van de minister dan wel of er ook onafhankelijkheid is binnen het instituut zelf. Gaat de top van de inspectie uiteindelijk bepalen wat dat volkshuisvestelijke oordeel en dat financiële voordeel is? Wat ons betreft, is daarover nog niet helemaal duidelijkheid. Wij kiezen voor een onafhankelijkheid die heel helder is voor iedereen, ook binnen die lijnorganisatie.

In zakelijk opzicht is er principieel geen verschil tussen erfpacht en eigendom. Het zijn allebei zakelijke rechten en ze kunnen allebei verhandeld worden. Erfpacht, zeker eeuwigdurende erfpacht, is een volstrekt geaccepteerd instrument. Naar mijn gevoel mag er dan ook niet gediscrimineerd worden tussen eigendom en erfpacht. Dat zou onjuist zijn. Het is of allebei niet of allebei wel, als het gaat om het plaatsen van een markttoets. Wij moeten ons wel realiseren — ik realiseer mij dat in toenemende mate — dat de naoorlogse wijken massaal corporatiebezit zijn. Of het nu erfpacht of eigendom is, de invloed van de corporatiesector op de doorontwikkeling van hele wijken is enorm groot. Dat conflicteert naar mijn gevoel nog veel eerder met de gemeente die daar andere dingen wil dan dat er per se een conflict met de markt is. Die allianties met de markt kunnen nog wel worden aangegaan.

Mijn een-na-laatste punt betreft het right to manage. Met deze wet wordt de corporatiesector wel degelijk voorgeschreven hoe hij moet handelen. Het right to manage is geen interventie in de eigendomsverhoudingen, maar een interventie in de beheersvorm. Naar mijn gevoel zou het wel mogelijk zijn. Ik zou het goed vinden als het in ieder geval wordt onderzocht. Ik denk dat het heel belangrijk is, omdat het in ieder geval een opening is. Ik kan mij voorstellen dat de minister op dit moment die stap niet wil zetten, maar het bevorderen van experimenten op dat punt is zeker noodzakelijk.

Dan kom ik bij de wooncoöperatie. Dank voor de opmerkingen die daarover zijn gemaakt. Het is heel prettig dat de gedachte breed wordt gesteund. Ik wil op dat punt toch een motie indienen. Die ligt nog keurig netjes op mijn plek, dus ik zal die zo halen om die bij u te mogen indienen. Maar voordat ik de motie indien, zal ik eerst nog een laatste opmerking maken. Het betreft de asielzoekersstatushouders, zoals zij vroeger werden genoemd. Het is toch gek dat er 30.000 asielzoekers in 58 asielzoekerscentra zitten en dat 12.000 van hen al door hun termijnen heen zijn en eigenlijk allang uitgeplaatst zouden moeten worden. Nog niet zo heel lang geleden waren het er 7.000; het zijn er nu 12.000. Dat betekent ook dat de instroom buitengewoon problematisch is. Het is dus wel degelijk zaak dat dat punt bijzondere aandacht krijgt.

Ik overhandig mijn motie graag persoonlijk aan u, voorzitter. De bedoeling van de motie is ondersteuning van het voorgestane beleid en tegelijkertijd een stimulans vanuit de Kamer om toch dat stapje te zetten waarin ook de rijksoverheid als het ware actief is op het punt van stimulering.

De **voorzitter**:
Door de leden Duivesteijn, Van Boxtel, De Vries-Leggedoor, De Boer en Ruers wordt de volgende motie voorgesteld:

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat in de afgelopen jaren de sociale huursector grote aantallen sociale huurwoningen in de verkoop heeft gedaan en de verwachting is dat deze ontwikkeling zal worden geïntensiveerd;

overwegende dat een ongericht uitponden van sociale huurwoningen buitengewoon kwetsbaar kan zijn voor een duurzaam beheer van de woningvoorraad;

voorts overwegende dat in een modern woonstelsel de doelgroep van beleid in vrijheid een keuze zou moeten

kunnen maken tussen het traditionele huren van een woning dan wel inhoud te geven aan het zelfbeheer van de woning en woonomgeving;

heeft met waardering ervan kennisgenomen dat thans, naast de huidige toegelaten instellingen, ook wooncoöperaties van huurders en kopers een plaats in de Woningwet hebben gekregen;

constateert dat een gerichte overdracht van woningen aan burgers de voorkeur verdient en deze ruimschoots in staat moeten worden gesteld inhoud te geven aan eigen wooncoöperaties;

voorts constaterende dat wooncoöperaties financiële middelen vrijmaken welke kunnen worden ingezet "in de volkshuisvesting en in het huurbeleid";

verzoekt de regering, te komen tot een actieprogramma waarin, naast de initiatieven van Platform31 en de oprichting van een kenniscentrum, in samenwerking met de gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties, de invoering van wooncoöperaties wordt gestimuleerd,

en gaat over tot de orde van de dag.

Zij krijgt letter G (32769).

De heer **Duivesteijn** (PvdA):
Voorzitter. Dan rest mij niets anders dan te zeggen dat ik vind dat het heel prettig is dat wij met elkaar op deze manier dit belangrijke wetsvoorstel hebben bediscussieerd.

□

De heer **Van Boxtel** (D66):
Voorzitter. Ook namens D66 bedank ik de minister heel hartelijk voor zijn betoog, zijn antwoorden en zijn zorgvuldigheid daarin. Ik val ook de heer Schouwenaar bij, als het gaat om de openbaarheid van bestuur. Mij verbaast het erg, zelf dagelijks werkzaam in een sector die zich begeeft op het snijvlak van publiek en privaat, dat de openheid in die sector in ieder geval volledig is. Alle jaarverslagen zijn openbaar, de gegevens worden naar Binnenlandse Zaken gestuurd en het wordt allemaal gepubliceerd, maar bij de woningbouwverenigingen is dat een stuk ingewikkelder. Ik val daar hard in bij. Dan val ik ook degenen bij die zeiden dat het in andere sectoren ook gebeurt. Dat kan hier ook goed. Ik ben daar een warm voorstander van. Ik hoop dat de minister in het overleg met hun brancheorganisatie een activistischere opstelling zal aantreffen.

Mijn tweede punt betreft de wooncoöperatie. Nederland is er een voorbeeld van dat coöperaties heel veel hebben gebracht. De kern van een coöperatie is dat partijen ook iets voor elkaar betekenen, zowel de organisator als de participant. Wij kennen het uit de melkhoek, Friesland Campina. Wij kennen het uit de bancaire hoek, vroeger de Rabo. Ik ken het uit de zorgverzekeringswereld. Coöperaties hebben veel gebracht. Ik steun de motie van harte, maar niet zozeer omdat de minister het niet zou willen, want die belofte is in feite al ingewilligd na het debat van anderhalf jaar terug. Wel vind ik het heel goed als de Kamer hier nog eens breed uitspreekt dat zij initiatieven, ook van het kabinet, verder wil ondersteunen. Ik complimenteer vanaf deze plek graag mijn collega Duivesteijn voor het nemen van het initiatief. Ik steun dat van harte.

Een laatste woord gaat over de erfpacht. Ik heb goed geluisterd naar mevrouw De Boer. Ik vond haar motie moeilijk te volgen, maar ik zal die nog eens rustig nalezen en de fractie bepaalt volgende week of zij de motie al dan niet zal steunen. Uiteraard ben ik benieuwd naar het antwoord van de minister.

Ik kom bij mijn allerlaatste opmerking. Ik dank de minister voor de toezegging om ons van informatie te voorzien over de ontwikkelingen in corporatieland rond de solvabiliteitsreserve. Dat blijft voor mij echt een enorm aandachtspunt. We zien noden, niet alleen als gevolg van asielzoekers die een status hebben gekregen en de doorstroming naar de reguliere woningmarkt belemmeren, maar ook in bredere zin. In veel plaatsen is nog woningnood en wachten mensen met smart op een woning. Het kan niet zo zijn dat een groot maatschappelijk kapitaal letterlijk dood op de plank blijft liggen. Voordat ik daar een oordeel over vel, hebben we eerst die informatie nodig. Ik ben blij dat u dat hebt toegezegd.

De **voorzitter**:
Dank u wel, mijnheer Van Boxtel. Ik vraag de minister of het hem gaat lukken om in een kwartier de vragen te beantwoorden. Gaat dat lukken, minister?

□

Minister **Blok**:
U vraagt het op zo'n manier dat ik geen "nee" zou durven zeggen.

De **voorzitter**:
Dat is fijn.

Minister **Blok**:
Voorzitter. Ik dank allereerst de verschillende sprekers voor hun waarderende woorden voor deze wet en voor de steun die ik proef voor de hoofdlijnen van die wet. Tegelijkertijd zijn er nog enige vragen en zorgen die ik alsnog zal proberen weg te nemen.

Mevrouw De Vries vroeg of ik kon toezeggen dat ik snel een beslissing zal nemen voor regio's waar een ontheffing nodig is wanneer een niet-dominante corporatie daar toch wil gaan bouwen. Dat zeg ik graag toe. Mevrouw De Vries heeft ook een motie ingediend over de erfpacht, een onderwerp waar ook een aantal andere sprekers op inging. Ik heb daarbij een politieke en een procedurele afweging. We hebben de juridische punten inmiddels gewisseld. Er zijn verschillen tussen herstructurering op erfpachtgrond en op eigendomsgrond die een ingewikkelde procedure voor herstructurering op erfpachtgrond noodzakelijk maken. Dat vind ik terecht. De politieke afweging is de volgende. Een belangrijke les van de enquêtecommissie is om heel terughoudend te zijn met niet DAEB-partners. Volgens de Algemene Rekenkamer hebben we daar meer dan een miljard bij verloren. Het was waarschijnlijk de bedoeling om er geld mee te verdienen, maar de feiten zijn anders; veel maatschappelijk geld dat was bestemd voor sociale huisvesting is verloren gegaan. De enquêtecommissie heeft

misschien wel als belangrijkste conclusie: stop helemaal met niet-DAEB activiteiten. Ik heb de Tweede Kamer overtuigend kunnen aangeven — en ik hoor bij u hetzelfde — dat het niet juist is om helemaal te stoppen; bij herstructurering moet het mogelijk blijven. We moeten het dan wel waarborgen, want we willen niet nog een keer een miljard verliezen. Een belangrijke waarborg is het toetsen of de markt het niet zou willen doen, want een verlies op de markt is geen verlies van gemeenschapsgeld. Ik vind dat echt iets anders. Bovendien heb je daar een zakelijke toets. Om die politieke reden vind ik iedere verzwakking van de markttoets een verlies vanuit de optiek van bescherming van de huurder en het volkshuisvestelijk vermogen.

Ik heb ook nog een procedurele complexiteit. De AMvB is bij beide Kamers voorgehangen en de Tweede Kamer heeft daarover een debat aangevraagd. Ik kom nu wellicht in de situatie waarin de Eerste Kamer eerder een uitspraak doet dan de Tweede Kamer. Ik weet nog niet hoe de Tweede Kamer hierover oordeelt. Ook om die reden vind ik het ingewikkeld en zou het het meest logisch zijn om deze motie aan te houden totdat de Tweede Kamer heeft gesproken. Mocht u de motie toch in stemming willen brengen, dan zou ik haar om de politieke reden moeten ontraden.

De heer **Van Boxtel** (D66):
Wat betreft dit laatste punt zou ik bijna een beroep op collega De Boer willen doen om de motie aan te houden tot het debat in de Tweede Kamer is gevoerd. De verleiding is ontzettend groot om als senaat vooruit te gaan lopen op de Tweede Kamer, maar dat is niet de gangbare weg. Misschien kunnen we het meteen afkaarten, of wilt u toch persisteren? Dan ben ik geneigd om de minister op dit procedurele punt te volgen.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Ik ga er goed over nadenken en zal daar voor dinsdag duidelijkheid over geven.

Minister **Blok**:
Dank u wel. De heer Schouwenaar sprak zijn zorgen uit dat het begrip "leefbaarheid" toch weer zou uitdijen. Dit begrip is in de wet en in de AMvB ingekaderd, dus het kan alleen maar uitdijen na expliciete toestemming van de Kamers. Dat is toch een winst ten opzichte van de huidige situatie, waarin het begrip niet scherp is gedefinieerd en aanleiding heeft gegeven tot excessen.

De heer Schouwenaar benadrukte nog een keer het grote belang van mensen die nog geen woning hebben en dat graag zouden willen. Dat wordt deels via een ander deel van het beleid geregeld, met name door het heffen van een hogere huurverhoging voor mensen in een sociale huurwoning met een relatief hoog inkomen. Daardoor wordt de doorstroming bevorderd. Daarnaast vind ik ook echt dat het aan de gemeente is om de woningzoekende tot zijn recht te laten komen in de woonvisie van de gemeente en de afspraken die op grond daarvan gemaakt worden. Mijn eigen ervaring steekt misschien wat licht af tegen die van de heer Schouwenaar, maar ik weet vanuit de gemeenteraad dat de vraag hoe jongeren aan huisvesting komen echt een belangrijke politieke vraag is.

Dan kom ik bij de door de heer Schouwenaar geformuleerde en breed gedeelde wens naar toegang tot informatie bovenop de extra informatie die in deze wet geborgd is. Ik ben bereid om te kijken of er een haakje te maken valt in de WOB naar woningcorporaties. Ik zeg dit in alle openheid, want ik kan niet garanderen dat het uitvoerbaar is. Het is een nadrukkelijke wens, dus ik zeg u graag toe dat ik erop terugkom. Los daarvan streef ik ook buiten de WOB zo veel mogelijk naar open data van de kant van woningcorporaties.

Mevrouw De Boer vroeg of bij het passend toewijzen ook rekening kan worden gehouden met andere woonlasten dan de huur. Ik begrijp de vraag, want energie is natuurlijk een belangrijk onderdeel, maar het is eigenlijk niet goed uitvoerbaar. De eis voor passend toewijzen met een hard percentage van 95 zal gecontroleerd worden bij de jaarlijkse controle, zal gerapporteerd worden en zal gesanctioneerd worden. Dat houdt in dat er heldere criteria moeten zijn. Het begrip "bijkomende woonkosten" kan ik onvoldoende scherp afbakenen en er zijn geen gegevens over de energierekening beschikbaar.

Mevrouw **De Boer** (GroenLinks):
Dat besef ik. Mijn vraag ging er ook niet zozeer over om dat nu bij passend toewijzen te doen, maar om het erbij te betrekken wanneer er nagedacht gaat worden over een nieuw stelsel van huurprijzen en de regulering daarvan. Is het op dat moment wellicht mogelijk om in een nieuw systeem te kijken naar de totale woonlasten, dus inclusief de energiekosten? Ik besef dat het heel ingewikkeld is en ook ik heb de oplossing niet, maar voor mensen met lage inkomens zijn de energiekosten behoorlijk relevant wanneer het erom gaat de woonlasten te beperken. Vanuit dat oogpunt, en vanuit het oogpunt dat wij met z'n allen minder energie willen gebruiken, is het van belang om te bekijken of dat mogelijk is.

Minister **Blok**:
Ik denk dat ik mevrouw De Boer wellicht langs een andere route zou kunnen bedienen. Er komt een wetsvoorstel van mijn hand, dat nu nog bij de Raad van State is, over het door de corporaties doorberekenen van de kosten die worden gemaakt in het kader van de nul-op-de-meter-pogingen. Dat vereist een wetsaanpassing. Die aanpassing doe ik mede op verzoek van het project de Stroomversnelling, waarbij corporaties en een aantal bouwbedrijven samen energieneutrale woningen ontwikkelen. In het kader van die wetsbehandeling komen wij op die vraag terug, want dan stellen we ook een norm voor de investeringskosten en het maximale energiegebruik. Dat lijkt mij een logisch moment om deze discussie verder te voeren, want hier kan ik haar moeilijk in plaatsen.

Mevrouw De Boer vroeg ook hoe ik zou omgaan met de door mij benoemde landelijke prioritaire thema's: energiebesparing, ouderenhuisvesting en woonzorgcombinaties. Op het moment dat het Rijk die benoemt als prioritaire thema's, wordt aan gemeenten gevraagd om die in de prestatieafspraken op te nemen. We zullen dit landelijk gaan monitoren, wat aanleiding kan geven om aanvullende maatregelen te nemen als we echt ongewenste ontwikkelingen zien. De motie heb ik net becommentarieerd, in reactie op de inbreng van mevrouw De Vries.

Ik denk dat de heer Ruers en ik elkaar goed hebben gevonden, maar zijn formulering moet ik ietsje aanscherpen. Hij zei dat partijen in beroep zouden kunnen gaan tegen de woonvisie. Dat is tegen de prestatieafspraken. De woonvisie wordt door de gemeente gemaakt en vormt daarmee de grondslag en ook het recht om prestatieafspraken te eisen van de corporaties. Dan schuiven de huurders aan tafel. Als daar geen overeenstemming wordt bereikt, ontstaat de beroepsmogelijkheid.

De heer Duivesteijn dacht met weemoed terug aan de debatten met Van Dam en Schaefer. Die weemoed wil ik hem niet ontnemen, maar ik was wel blij dat hij constateerde dat deze wet en misschien ook wel de toon waarop we erover spreken, weliswaar vanwege schade en schande, toch ook wel winst is en dat we na al die jaren, waarin de heer Duivesteijn er persoonlijk zeer nauw bij betrokken was en mee verweven is, echt een stap voorwaarts kunnen zetten.

Hij sprak er enige zorg over uit of de Financiële Autoriteit woningcorporaties voldoende onafhankelijk is. Ik zou daarover toch ook met overtuiging willen zeggen dat we een stap voorwaarts zetten. De mate waarin in de wet is vastgelegd wat de bevoegdheden zijn, waarin ze zijn gedelegeerd en waarin er extra instrumenten zijn toegekend, bijvoorbeeld de fit-and-propertest voor bestuurders en commissarissen, vind ik echt enorme stappen vooruit. Ook hier incasseer ik maar even de algemene opmerking van de heer Duivesteijn dat we hier toch winst boeken.

De bijzondere aandacht voor de statushouders deel ik. Ja, het knelt. Ik zie het als mijn verantwoordelijkheid, samen met de collega van V en J, om ervoor te zorgen dat we de verplichting die we daar hebben nakomen. De mensen zijn erkend als vluchteling en verdienen bescherming. Dan moeten we er ook voor zorgen dat we zo snel mogelijk huisvesting vinden. Vandaar dat we een apart traject opzetten.

De heer Duivesteijn heeft een motie ingediend over de wooncoöperatie met daarin het verzoek om naast het initiatief van Platform31 in samenwerking met gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties de invoering van de wooncoöperatie te stimuleren. Ik zie deze motie als ondersteuning van de lijn die ik wil volgen en dus als ondersteuning van beleid.

De heer Van Boxtel benadrukt het belang van openbaarheid. Ik hoop daar in antwoord op de heer Schouwenaar recht aan te hebben gedaan. Hij vroeg nadere toelichting op de coöperatie en de erfpacht, vragen die ik beide beantwoord hoop te hebben. Hij sprak ook in brede lijn zijn steun uit.

Ik ben verheugd met de brede positieve grondhouding die ik hier constateer, omdat ik ook proef dat wij met zijn allen de overtuiging hebben dat we eigenlijk te lang bezig zijn geweest om goed te definiëren waar de sociale volkshuisvesting voor is en dat dit heeft geleid tot excessen die schadelijk zijn geworden voor een sector die uiteindelijk goed en cruciaal werk doet. Met de aanname van deze wet kunnen we die sector recht doen, kunnen we de huurders in een veel sterkere positie plaatsen en kunnen we helderheid creëren voor het investeringsklimaat, wat goed is voor de bouwsector. Daarmee kunnen we echt gezamenlijk een stap vooruit zetten.

De **voorzitter**:
Dank u wel, minister.

De beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**:
Ik kom tot afhandeling van de wetsvoorstellen. Ik zal dat per wetsvoorstel doen. Wenst een van de leden stemming over wetsvoorstel 32769, de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting? Dat is het geval. Ik stel voor om volgende week dinsdag te stemmen over het wetsvoorstel en de moties.

Wenst een van de leden stemming over wetsvoorstel 33966, de novelle Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting? Dat is het geval. Ik stel voor om daarover eveneens volgende week dinsdag te stemmen.

Overeenkomstig de voorstellen van de voorzitter wordt besloten.

De vergadering wordt van 18.32 uur tot 19.08 uur geschorst.